conseils des notaires

FUNÉRAIRE
La concession en dix questions

PAGE 33

N°419 - Octobre 2012

Mensuel - 3,90 €

DOSSIER

INVESTISSEMENT LOCATIF
Un placement qui reste rentable malgré le nouvel encadrement des loyers

PAGE 13

Notaires de France

ENTREPRENDRE
La déclaration d'insaisissabilité

PAGE 30

COUPLE
Les dangers de la séparation de fait

PAGE 38

ARGENT
Comment sortir du surendettement ?

PAGE 41

ARCHIVES GÉNÉALOGIQUES

ANDRIVEAU

François Michelet né le 23/02/1947 à Aurillac (15), fils d'Arthur et Claire

RECHERCHE D'HÉRITIERS

EN FRANCE ET DANS LE MONDE

200 millions de fiches d'état civil

1830

BORDEAUX	05 56 44 63 63	MARSEILLE	04 91 54 79 99	POITIERS	05 49 88 88 75
CANNES	04 93 38 92 92	MONTPELLIER	04 67 22 41 34	RENNES	02 99 78 39 78
DIJON	03 80 30 84 85	NANCY	03 83 32 26 82	ROUEN	02 35 71 21 88
LILLE	03 20 53 31 25	NANTES	02 40 69 60 60	STRASBOURG	03 88 22 24 02
LYON	04 78 37 87 64	PAU	05 59 92 86 69	TOULOUSE	05 61 23 40 66

18 RUE DU CHERCHE-MIDI 75006 PARIS Tél 01 49 54 75 75 Fax 01 49 54 75 76

www.andriveau.fr

Concessions funéraires p. **33**

Dispositif anti-évasion fiscale p. **36**

Séparation prolongée p. **38**

Sortir du surendettement p. **41**

SOMMAIRE

N° 419
Octobre 2012

ÉDITORIAL 5

EN BREF

Le nouvel encadrement des loyers 6

Combien ça coûte ?
Le prêt familial 8

Fausse bonne idée
Vendre un bien en s'engageant à réaliser des travaux ultérieurement 10

DOSSIER

L'investissement locatif : un marché locatif en demi-teinte 14

L'encadrement des loyers : comment y déroger 18

Neuf ou ancien, optez pour le meilleur rapport 20

Mise en location : les trois diagnostics obligatoires 22

Baux de 1948 : comment en sortir ? 23

SCI de location : les bons choix font les bons associés ! 24

SCPI : la bonne collecte de la pierre papier 27

ENTREPRISE

Entrepreneurs individuels : rendre ses biens insaisissables 30

FUNÉRAIRE

Les concessions funéraires en dix questions 33

FISCALITÉ

La taxe de 3 % : un dispositif anti-évasion fiscale 36

COUPLE

Quand la séparation de fait s'éternise 38

ARGENT

Le capital décès de la sécurité sociale 40

Comment sortir du surendettement ? 41

Bien placer un prix de vente démembré 43

TRAVAIL

Salariés : la modification de la relation contractuelle 44

ARCHIVES

Petits et grands crus notariés en terre bordelaise 46

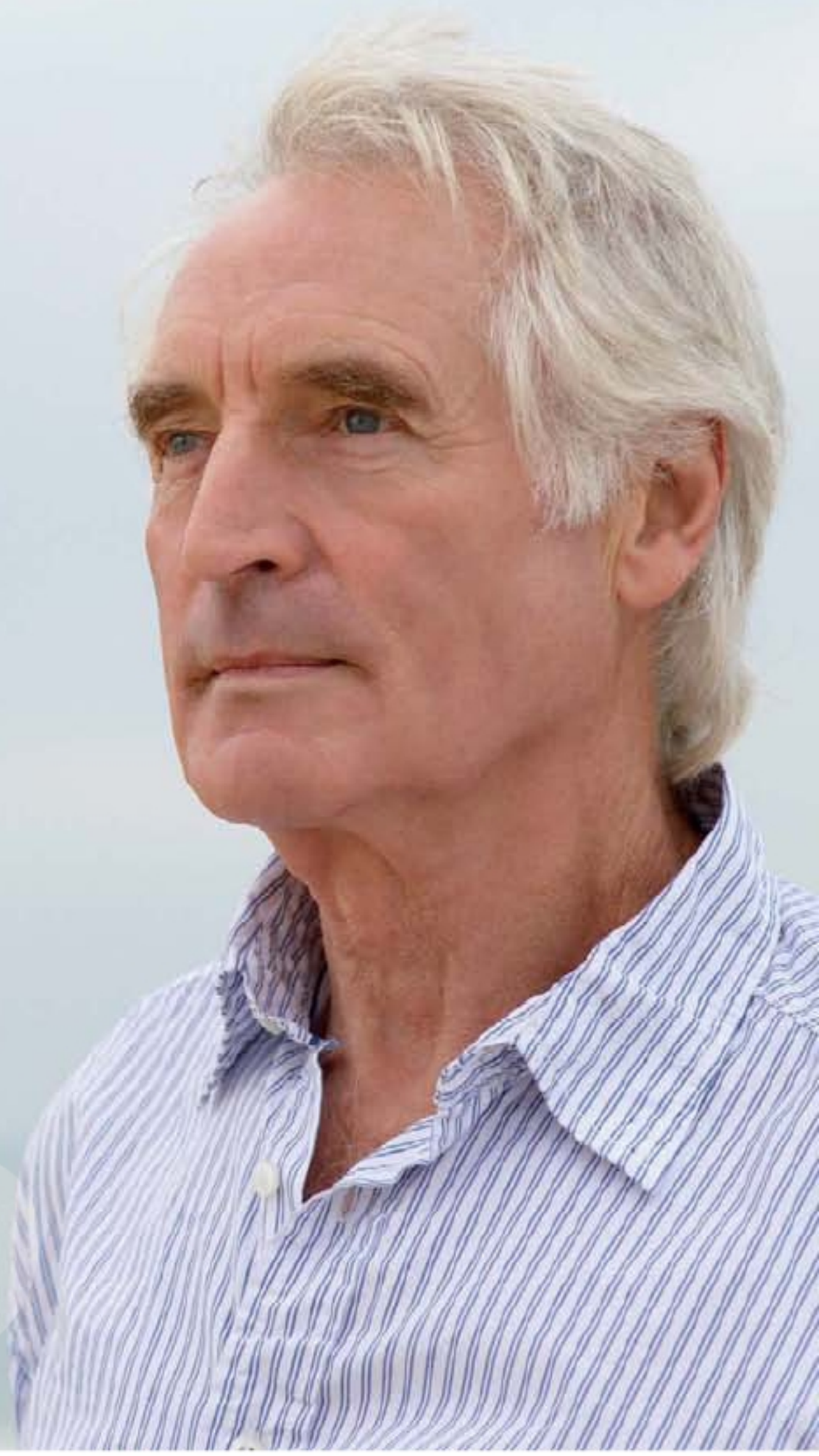
DES LIVRES ET DES MOTS

Notre sélection d'octobre 50

OFFRE D'ABONNEMENT p. 45

Au nom de Julie,
ma femme, l'amour de ma vie, décédée d'un cancer du sein qui s'est généralisé sans lui laisser aucune chance. En mémoire de son courage et de nos espoirs, pour elle et pour tous ceux qui se battent contre cette maladie impitoyable, **je lègue à la Fondation ARC** parce que je sais que vaincre le cancer est possible. C'est une question de moyens. Avec plus d'argent, plus tôt, Julie aurait été sauvée ! Le cancer ne peut pas disparaître mais on pourra un jour en guérir. Je veux être de ceux qui se mobilisent et s'engagent pour que plus personne n'ait plus jamais à vivre la même souffrance que Julie. Grâce à la recherche, un jour le cancer ne tuera plus. C'est pourquoi, je lègue à la Fondation ARC

pour un monde sans cancer.



Optimus - Gettyimages.

Votre interlocutrice - Mme den Hartog : 01 45 59 59 62

www.arc-cancer.net

FONDATION ARC POUR LA RECHERCHE SUR LE CANCER
Reconnue d'utilité publique

conseils des notaires

N° 419 -Octobre 2012
Fondateur et conseiller : Jacques Bernard
Directeur de la publication :
Jean-Pierre Adèjès
Rédacteur en chef : Olivier Goussard
Conseiller de la rédaction :
Jean-François Pillebout
Rédactrice en chef adjointe :
Barbara Bénichou
Secrétaire de rédaction, responsable d'édition : Marie de Badereau
Journaliste : Florence Ganivet
Comité éditorial : Bertrand Basseville, Éric Chaton, Ghislain Declercq, Michel Giray, Jean-Pierre Kaplan, Sylviane Plantelin, Thierry Thomas.
Avec la participation des Cridon (Centres de recherche, d'information et de documentation notariales)
Manager publicité :
Marie-Laure Clavel - 06 33 75 47 06
marie-laure.clavel@notaires.fr
Rédaction, administration :
44 rue du Général-Foy 75008 Paris
Tél. : 01 40 82 00 36
conseils@notaires.fr
Abonnement :
voir bulletin page 45 ou www.notaires.fr.
Service abonnements :
Conseils des notaires, BP 90006, 59718 Lille cedex 9
Tél. : 03 20 12 86 07
conseilsdesnotaires.abo@cba.fr
Prix unitaire : 3,90 €
Réalisation : A Conseil
Couverture : ©Beauvir-Ana/Onlyfrance.fr
Immeubles d'habitation à Courbevoie (92)
Imprimeries SIEP, rue des Peupliers, ZA les Marchais, 77590 Bois-le-Roi
Mensuel édité par Publi.not, SASU au capital de 837 000 €
Siège social : Les Logissons 13770 Venelles
Commission paritaire : 0210T86077
ISSN : 0296-8835
Dépôt légal : 10 juin 2010

Reproduction interdite.

PEFC
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

ÉDITORIAL

Olivier Goussard
Notaire, rédacteur en chef

J-M Gourdon

L'immobilier locatif a de l'avenir !

L'avenir du logement locatif peut sembler bien sombre ! Nombreux sont les textes ou les projets législatifs qui ne peuvent qu'inciter les propriétaires à délaisser le marché du logement. À titre d'exemple, le projet de taxe sur les logements vacants. Jamais une taxe n'a incité un propriétaire à louer un bien dont il est propriétaire. Également, le projet sénatorial visant à empêcher l'expulsion d'un locataire indélicat ou mauvais payeur constitue à l'évidence un signal négatif vers le marché de l'immobilier.

Et pourtant ce marché présente des opportunités pour se constituer un patrimoine destiné, par exemple, à améliorer sa retraite.

Acheter un logement ancien et y effectuer des travaux permet la plupart du temps, à investissement égal, de faire une économie fiscale par rapport à l'investissement dans le neuf.

L'acquisition de parts de SCPI pour un montant souvent inférieur à un investissement en direct permet de se constituer un patrimoine immobilier diversifié. L'achat pourra se faire au fil des années et permettra de bénéficier d'une rentabilité raisonnable. La revente des parts sera toujours possible à condition d'avoir choisi une société bénéficiant d'un marché secondaire actif.

Enfin, il existe toujours des opportunités d'investissement dans des logements soumis à la loi de 1948. Certes, le loyer sera inférieur au marché, mais à long terme il est souvent possible de bénéficier d'une plus-value non négligeable ou d'une augmentation de loyer dans le cadre de la sortie de cette loi.

Acheter des logements pour les louer constitue toujours une bonne opportunité, à la condition de sélectionner un investissement bien placé, de vérifier les conditions du bail et de toujours prévoir la possibilité de revendre en cas d'urgence, de difficultés financières ou de problèmes familiaux.

Ce numéro vous permettra de faire le point et vous donnera des pistes utiles si vous décidez de vous lancer dans cette aventure, somme toute bien raisonnable.

L'actu du mois

L'enregistrement des pacs par les notaires

Depuis le 20 août, les notaires peuvent enregistrer les pacs. À cette occasion, un nouveau registre, baptisé « Pacsen » a vu le jour.

Jusqu'à présent, la convention de pacs des futurs partenaires pouvait prendre la forme d'un acte sous seing privé ou d'un acte authentique passé devant notaire. Quant à l'enregistrement, il relevait de l'exclusivité des greffiers des tribunaux d'instance. Désormais, les notaires peuvent recueillir et enregistrer la déclaration conjointe de conclusion du pacte en même temps que la convention et adresser l'ensemble des avis aux officiers d'état civil. Le notaire procède donc à l'enregistrement, dont le coût, qui s'ajoute à celui de la convention, est fixé à 11,70 € hors taxes soit 13,99 € TTC. Par la suite, tout acte portant modification de la convention initiale ou dissolution du pacte devra être effectué par ce même notaire.

Pour satisfaire aux obligations en matière statistique, un registre automatisé nommé « Pacsen » a été développé. Cet outil permet au notaire de renseigner les

Fotolia

données relatives au pacs, de procéder à son enregistrement, d'éditer les avis et récépissés à transmettre aux mairies du lieu de naissance des partenaires et d'enregistrer la convention modificative de pacs ou sa dissolution.

La nouvelle procédure simplifie les démarches de tous les partenaires qui optent pour la convention notariée. Ils disposent ainsi d'un seul et même interlocuteur. À noter qu'environ 15 000 pacs par an font l'objet d'un acte notarié.■

Décret n° 2012-966 du 20 août 2012

INTERNATIONAL

Vers une nouvelle convention franco-suisse en matière de succession

Fotolia

Le 9 juillet 2012, la France et la Suisse ont signé la révision de la convention bilatérale de 1953 visant l'impôt sur les successions. En cas d'accord des Parlements des deux États, cette révision demandée par la France soumettrait à l'impôt la succession d'une personne domiciliée en Suisse et ayant des héritiers en France. Pour éviter une double imposition, l'impôt de succession acquitté en Suisse au titre des biens taxables en Suisse pourrait être imputé sur l'impôt dû en France. Toutefois, le taux d'imposition des successions en Suisse étant généralement très faible, entre 0 % et 7 % suivant les cantons, la somme imputée sur l'impôt dû en France resterait marginale. Rappelons que le taux d'imposition marginal le plus élevé pour les successions en ligne directe en France s'élève à 45 %. En outre, la France serait susceptible d'imposer les parts de société dont l'actif est constitué pour plus de la moitié d'immeubles situés en France, alors qu'actuellement ces parts ne sont taxables que par la Suisse.

Révision de la convention franco-suisse en matière d'impôt sur les successions

→ Si ces modifications sont adoptées, elles entreront en vigueur au 1er janvier 2014. Les contribuables concernés ont intérêt à anticiper cet éventuel changement et à adapter dès à présent leur situation patrimoniale.

FAMILLE

Interdiction de sortie de territoire d'un enfant

Le juge aux affaires familiales peut ordonner l'interdiction de sortie du territoire français d'un mineur sans l'autorisation de ses deux parents. Cette interdiction est inscrite au fichier des personnes recherchées par le procureur de la République *(Code civil, article 373-2-6)*. Depuis le 1er octobre 2012, l'autorisation des deux parents doit être recueillie par un officier de police judiciaire cinq jours avant la date de sortie de l'enfant. Par ailleurs, le procureur de la République doit être systématiquement prévenu de toute décision modifiant la mesure.

Décret n° 2012-1037 du 10 septembre 2012

→ Cette interdiction peut être ordonnée s'il existe un risque de départ pour l'étranger d'un parent avec l'enfant, suite à un divorce par exemple.

Fotolia

RENCONTRES NOTARIALES

Jeudi 11 octobre 2012, l'École du notariat de Paris et de nombreuses villes en France accueilleront les 33e Rencontres notariales pour une soirée consacrée à *«l'esprit de famille»*. Les 9 200 notaires se mettront à la disposition de tous pour expliquer les différentes aides dans le couple ou entre générations, trouver les mesures pour accompagner l'allongement de la vie ou bien encore aider les familles qui souhaitent entreprendre :

- Consultations gratuites et anonymes,
- Conférences-ateliers,
- Pour ceux qui ne peuvent pas se déplacer, un numéro indigo pour des consultations téléphoniques **0820 228 528** ainsi qu'un tchat.

Pour en savoir plus voir p. 29

FAMILLE

Mariage d'une personne sous curatelle

Une personne placée sous curatelle ne peut se marier qu'avec l'autorisation de son curateur ou, à défaut, avec celle du juge. Selon le Conseil constitutionnel, une telle restriction ne porte pas une atteinte de manière disproportionnée à la liberté du mariage. Ces dispositions légales sont donc conformes à la constitution.

Conseil constitutionnel, QPC du 29 juin 2012

→ La curatelle est une mesure judiciaire destinée à protéger une personne majeure qui, sans être hors d'état d'agir elle-même, a besoin d'être conseillée ou contrôlée d'une manière continue dans les actes importants de la vie civile.

FISCALITÉ

Abrogation de la TVA dite « sociale »

La disposition légale qui prévoyait le relèvement du taux normal de TVA de 19,6 % à 21,2 % à compter du 1er octobre 2012 est abrogée. Le taux normal de TVA reste donc fixé à 19,6 % en métropole.

Loi de finances rectificative du 16 août 2012

→ En Corse, les taux de 8 % et de 13 % sont également conservés.

Baisse du taux réduit de TVA dans la culture

À partir du 1er janvier 2013, le taux réduit de la TVA, qui était passé l'année dernière de 5,5 % à 7 % pour de nombreux produits et services, est rétabli à 5,5 % pour les livres et la billetterie des spectacles vivants (théâtre, cirque, concert, spectacles de variétés).

Loi de finances rectificative du 16 août 2012

→ En revanche, les ventes de produits alimentaires préparés en vue d'une consommation immédiate ainsi que certains travaux dans les locaux d'habitation restent soumis au taux réduit de 7 %.

Fotolia

Les non-résidents assujettis aux prélèvements sociaux sur leurs revenus immobiliers de source française

Sont désormais soumis, selon certaines modalités, aux prélèvements sociaux, au taux global de 15,5 %, les plus-values immobilières et les revenus fonciers de source française des personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France. Cet assujettissement aux prélèvements sociaux s'applique aux revenus fonciers perçus à compter du 1er janvier 2012 et aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 17 août 2012.

Loi de finances rectificative du 16 août 2012

→ Le rendement attendu de cette mesure en année pleine s'élève à 250 millions d'euros, à partir de 2013.

ARGENT

Prêter sans reconnaissance de dette : une erreur !

Une femme assigne en justice quatre personnes afin d'obtenir le remboursement des 50 000 € qu'elle dit leur avoir prêtés. Pour se justifier, elle rapporte la preuve des chèques qu'elle leur a remis. Mais les juges la déboutent : un paiement par chèques ne suffit pas à prouver que la remise des fonds correspondait à un prêt.

Cour de Cassation, 1re chambre civile, 12 juillet 2012

→ Tout prêteur doit donc prendre soin de demander une reconnaissance de dette écrite à son emprunteur, même si la somme est remise par chèque.

Agenda

Salon des micro-entreprises à Paris

Palais des Congrès
(200 exposants)
Du 9 au 11 octobre 2012

Retrouvez les notaires de France pour poser toutes vos questions liées à la création ou à la transmission d'entreprise sur le stand L10.

Habitat Expo à Mont-de-Marsan

Parc Exposition de Nahuques
(140 exposants)
Du 12 au 14 octobre 2012

Salon du mariage à Nîmes

Parc des expositions de Nîmes
(80 exposants)
Du 13 au 14 octobre 2012

Salon de l'immobilier Rhône-Alpes à Lyon

Palais des Congrès
(110 exposants)
Du 19 au 21 octobre 2012

Semi-marathon des notaires à Reims

Le 21 octobre 2012
www.ratj.com

Salon de la réception & du mariage à Nantes

Parc des Expositions de la Beaujoire
(100 exposants)
Du 26 au 28 octobre 2012

Le grand salon du mariage de Paris

Parc Floral de Paris
(200 exposants)
Du 27 au 28 octobre 2012

Construire naturel à Lille

Grand Palais
(110 exposants)
Du 1er au 4 novembre 2012

Salon du mariage et de l'événement

Parc des Expositions de Caen
(115 exposants)
Du 9 au 11 novembre 2012

Salon de la copropriété à Paris

Parc des Expositions
de la Porte de Versailles
(140 exposants)
Du 14 au 15 novembre 2012

Combien ça coûte ?
Les actes de la famille

Le prêt familial

Instrument juridique de plus en plus utilisé, le prêt en famille obéit à des règles civiles et fiscales bien précises.

Pourquoi faire un prêt familial ?

Prendre le relais des établissements bancaires, aider ses enfants pour l'achat de leur logement, participer à la création d'une entreprise, prendre en charge les études de ses petits-enfants, autant de raisons de faire jouer la solidarité familiale. Toutefois, les impératifs juridiques et fiscaux ne doivent pas être oubliés. Pour éviter des dissensions entre ses enfants, ce prêt sera rédigé par écrit, qu'il stipule ou non une clause d'intérêts ou d'indexation. Surtout il prévoira un échéancier de remboursement qui devra impérativement être respecté. Pour que cette convention ne soit pas requalifiée en donation par l'administration fiscale, il faut impérativement que cet écrit soit enregistré auprès des services fiscaux.

Quel est le rôle du notaire ?

Le notaire veillera tout particulièrement à la bonne qualification juridique de ce prêt familial. Les clauses de remboursement permettront de bien fixer les conditions dans lesquelles ce prêt devra être remboursé. Il pourra conseiller la famille pour éviter que le bénéficiaire de ce prêt, par exemple l'un des enfants, ne soit avantagé par rapport à ses frères et sœurs. S'il s'agit d'un prêt entre, par exemple, un oncle et ses neveux, l'enregistrement auprès des services fiscaux permettra d'éviter la qualification de donation déguisée. Enfin, le notaire, en conservant l'acte authentique d'emprunt, en assurera de façon quasi certaine la transparence dans le cadre familial.

Cas pratique

Monsieur et Madame L. ont trois enfants dont l'aîné souhaite faire l'acquisition de sa résidence principale. Il a besoin d'un apport personnel de 30 000 €. Plutôt que de lui faire une donation qui risquerait de créer une inégalité dans la fratrie, ils ont préféré lui prêter cette somme remboursable en 60 échéances mensuelles de 500 € chacune sans intérêts. Par ailleurs, dans trois ans, M. et Mme L. envisagent de consentir une donation-partage à leurs enfants ; à cette occasion, ils feront donation du solde de leur créance à leur fils aîné.
Le notaire va rédiger le contrat de prêt conformément à leur volonté. Le montant total des frais est de 590 € dont 190 € de rémunération hors taxes pour l'étude.■

Olivier Goussard

Dans le prochain numéro : les actes de l'immobilier. L'acquisition immobilière

BANQUE

Des relevés de compte en guise de preuve

En cas de découvert, une banque peut appliquer ses propres taux d'agios s'ils sont mentionnés dans des écrits, et notamment sur les relevés de compte, offrant ainsi la possibilité à son client de les contester. Pour échapper aux intérêts qui lui sont réclamés, un entrepreneur fait valoir qu'il n'a jamais reçu les relevés de compte sur lesquels figurait le taux de 13,45 % appliqué à son découvert. L'argument est jugé insuffisant et l'entrepreneur est condamné à verser les intérêts réclamés.

Cour de Cassation, chambre commerciale, 3 juillet 2012

→ La banque avait versé aux débats les copies informatiques des relevés de compte du plaignant, ce qui suffisait à prouver, selon les juges, leur envoi… et leur réception !

Chèque sans provision et encaissement

Une banque peut refuser l'inscription en compte d'un chèque présenté à l'encaissement lorsqu'elle sait que ce chèque est sans provision. Elle doit toutefois prévenir immédiatement son client. À défaut, celui-ci peut engager sa responsabilité et solliciter des dommages et intérêts. Encore faut-il qu'il démontre que ce défaut d'information lui a causé un préjudice… Ce qui en pratique est loin d'être simple.

Cour de Cassation, chambre commerciale, 19 juin 2012

→ Dans cette affaire, la faute de la banque n'a pas été retenue car elle a été sans conséquence pour le plaignant.

IMMOBILIER

Le vice caché peut être esthétique

Quelques jours après la vente d'une maison, l'acheteur découvre qu'une partie de la salle de séjour n'est pas carrelée. Il décide d'agir en garanties des vices cachés et obtient une diminution du prix de vente. La Cour de Cassation rappelle qu'un défaut esthétique peut rendre une pièce impropre à son usage s'il est suffisamment important pour dissuader de la vente du bien. Ce qui en l'occurrence était le cas.

Cour de Cassation, 3e chambre civile, 11 avril 2012

→ Pour fonder leur décision, les juges se sont appuyés sur l'argument de l'acheteur qui faisait valoir que le défaut avait été volontairement masqué par un tapis au moment des visites.

Fotolia

SUCCESSION

Déclaration de succession et contrôle fiscal

Le délai de prescription de l'action fiscale court à compter du dépôt de la déclaration de succession ; peu importe que le paiement des droits soit immédiat ou différé.

Cour de Cassation, chambre commerciale, 10 juillet 2012

➔ L'administration fiscale dispose en principe d'un délai de trois ans pour exercer son droit de reprise (jusqu'à six ans en cas d'omission de biens dans la déclaration).

Quand la pension alimentaire est due par les héritiers

Divorcé à ses torts exclusifs en 1966, un homme avait été condamné à verser une pension alimentaire à son ex-épouse. À son décès, les enfants nés de son second mariage contestent devoir reprendre à leur compte le paiement de cette pension. La Cour de Cassation ne l'entend pas de cette oreille. Elle considère qu'une telle pension n'est pas seulement alimentaire, car elle était destinée à réparer la faute de l'époux. Elle est donc également indemnitaire, ce qui, juridiquement, la rend transmissible aux héritiers.

Cour de Cassation, 1re chambre civile, 4 juillet 2012

➔ Aujourd'hui, la prestation compensatoire (qui n'est plus transmissible aux héritiers depuis 2004) a remplacé la pension alimentaire dans tous les types de divorces.

LOCATION

L'expulsion d'un locataire surendetté peut être suspendue

Un locataire surendetté peut obtenir en justice la suspension des mesures d'expulsion engagées par son bailleur *(article L 331-3-2 du Code de la consommation)*. Selon la Cour de Cassation, cette mesure légale ne porte pas atteinte au droit de propriété et à liberté individuelle de manière excessive. Par conséquent, elle n'est pas contraire à la Constitution.

Cour de Cassation, 3e chambre civile, 11 juillet 2012

➔ Cette suspension, si elle est accordée par le juge, ne peut excéder un an.

CONDUITE

Permis : contrôle médical obligatoire

Fotolia

Depuis le 1er septembre dernier, certains titulaires ou candidats au permis de conduire doivent passer une visite médicale d'aptitude à la conduite. Les personnes concernées sont par exemple les usagers ayant perdu la totalité de leurs points suite à une annulation de leur permis de conduire, les personnes atteintes d'une infection médicale incompatible avec l'obtention ou le maintien du permis ou encore les personnes qui souhaitent être exemptées du port obligatoire de la ceinture de sécurité.

Arrêté du 31 juillet 2012

➔ Ce contrôle médical consiste à une évaluation de l'aptitude physique, cognitive et sensorielle. Exceptionnellement, il peut être complété par un examen psychotechnique.

Stationnement pour les personnes handicapées

Le caractère gratuit ou payant du stationnement des personnes handicapées dans une commune dépend du maire. La décision de réserver ou non des emplacements aménagés pour les véhicules placardés d'un macaron GIC (Grand invalide civil), GIF (Grand invalide de guerre) ou de la carte européenne de stationnement pour personne handicapée relève également de son pouvoir.

Réponse ministérielle n° 0007S, JO Sénat du 25 juillet 2012

➔ Le Parlement réfléchit à une généralisation de la gratuité du stationnement pour les personnes handicapées sur l'ensemble du territoire.

Baromètre

Prix à la consommation - Insee

Ensemble des ménages

août 2012 125,06
juillet 2012 124,22
août 2011 : 122,59
Hors tabac, base 100 en 1998

Ménages urbains

août 2012 124,86
juillet 2012 124,07
août 2011 : 122,42
Hors tabac, base 100 en 1998

Indice de référence des loyers (variation annuelle)

2e trim. 2012 ..... 122,96 (+2,20 %)
1er trim. 2012 .... 122,37 (+2,24 %)
4e trim. 2011 ..... 121,68 (+2,11 %)
3e trim. 2011 ..... 120,95 (+1,90 %)
2e trim. 2011 ..... 120,31 (+1,73 %)

Coût de la construction - Insee (variation annuelle)

1er trim. 2012 ..... 1617 (+4,05 %)
4e trim. 2011 ..... 1638 (+6,85 %)
3e trim. 2011 ..... 1624 (+6,84 %)
2e trim. 2011 ..... 1593 (+5,01 %)
1er trim. 2011 ..... 1554 (+3,05 %)

Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)

1er trim. 2012..... 107,1 (+3,25 %)
4e trim. 2011 ..... 106,28 (+3,26 %)
Base 100 au 1er trim. 2008

BT 01

mai 2012..... 874,8
avril 2012 877,2
mars 2012 875,3

> Taux d'intérêt légal 2012 : 0,71%

> Taux d'intérêt 2012 pour paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement : 0,70 %

> Smic horaire brut au 1er juillet 2012 : 9,40 €

Fotolia

Fausse bonne idée !

Vendre un bien en s'engageant à réaliser des travaux ultérieurement

Lorsque le vendeur s'engage auprès de l'acquéreur à réaliser des travaux dans sa maison après la vente, il ne s'agit pas d'un simple arrangement, mais bien d'un changement radical de la nature du contrat de vente.

Lorsque le courant passe bien entre les vendeurs et les acquéreurs, tous les arrangements semblent possibles. Installer une nouvelle clôture, finir la rénovation de la salle de bain ou la pose de la véranda, une fois les beaux jours de retour... A priori aucun problème, sauf si le vendeur réalise tous ces travaux après la signature de la vente.

Fotolia

L'insertion d'une clause spécifique impossible

Même si acquéreur et vendeur sont d'accord sur l'ensemble des modalités de réalisation des travaux après la vente, cet accord ne peut tout simplement pas être spécifié dans le contrat de vente. Inutile de demander au notaire l'insertion d'une clause dans l'acte de vente, le droit le lui interdit. Et ce, même si les travaux prévus n'excèdent pas la centaine d'euros.

La vente de l'immeuble à rénover

En effet, depuis 2009, un nouveau contrat de vente immobilière a vu le jour : la « vente de l'immeuble à rénover » dont le fonctionnement est très proche de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa). Concrètement, dans le cadre de ce contrat, « le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ». Quant aux garanties financières, elles s'apparentent à celles de la Vefa.

Repousser la date de signature

Mieux vaut donc tout organiser pour réaliser les travaux avant la signature, quitte à demander un décalage de la date. À défaut, acquéreur et vendeur pourraient se trouver pris au piège dans un schéma juridique totalement inadapté à leurs besoins et leurs attentes.■

Barbara Bénichou

LOGEMENT

Contrôle technique des ascenseurs : les pièces à fournir

Gettyimages

Les copropriétaires d'immeubles doivent, depuis le 1er octobre 2012, fournir au professionnel chargé d'effectuer le contrôle technique quinquennal des ascenseurs une liste de documents nécessaires à la bonne exécution de ces contrôles. Parmi eux, on compte notamment le carnet d'entretien et le rapport du précédent contrôle technique.

Arrêté du 7 août 2012

➔ Pour les appareils installés après le 27 août 2000 ou pour ceux marqués CE, la notice d'instruction et la déclaration CE de conformité avec la directive européenne 95/16/CE devront également être fournies.

Logement collectif et répartition de frais de chauffage

Fotolia

Les immeubles d'habitation dotés d'un chauffage collectif fonctionnant à l'électricité, au gaz ou au fioul devront comporter, avant le 31 décembre 2017, un appareil de mesure servant à calculer la quantité de chauffage utilisée par chaque logement. Toutefois, les bâtiments dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer individuellement la chaleur sont épargnés (lorsque l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante par exemple).

Arrêté du 27 août 2012

➔ Les immeubles consommant moins de 150 kWh d'énergie finale par m² habitable et par an pour le chauffage ne seront pas soumis à l'obligation d'individualiser les frais de chauffage.

PÉNAL

Le harcèlement sexuel à nouveau punissable

L'incrimination de harcèlement sexuel est rétablie dans le Code pénal. Est désormais puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € maximum « le fait d'imposer à une personne, de façon répétée, des propos ou des comportements à connotation sexuelle qui soit portent atteinte à sa dignité en raison de leur caractère dégradant ou humiliant, soit créent pour elle une situation intimidante, hostile ou offensante ».

Loi n° 2012-954 du 6 août 2012

➔ Par ailleurs, est assimilé au harcèlement sexuel le fait, même non répété, d'user de toute forme de pression grave dans le but réel ou apparent d'obtenir un acte de nature sexuelle, que celui-ci soit recherché au profit de l'auteur des faits ou au profit d'un tiers.

URBANISME

Exit la majoration des droits à construire

La loi accordant automatiquement aux propriétaires le droit d'agrandir leur logement de 30 % est abrogée. La majoration autorisée repasse donc au taux de 20 %. Néanmoins, les communes dans lesquelles la majoration avait déjà été adoptée pourront continuer à l'appliquer pour les permis de construire et les déclarations préalables déposées jusqu'au 31 décembre 2015… sauf si elles décident d'y mettre fin par une délibération du conseil municipal.

Loi n° 2012-955 du 6 août 2012

➔ La majoration de 30 % des droits à construire aura été en vigueur pendant quatre mois.

Fotolia

IMPÔTS

Les erreurs sur la télédéclaration encore modifiables

Les contribuables qui ont déclaré leurs revenus en ligne peuvent corriger leur télédéclaration jusqu'au 30 novembre 2012 inclus. La « télécorrection » permet de rectifier les informations relatives aux revenus, aux charges et aux personnes à charge. En revanche, elle ne permet pas de modifier les renseignements portant sur l'état civil, l'adresse ou la situation de famille.

Communication de la DGI du 7 août 2012

➔ L'usager accède à la télécorrection dans les mêmes conditions que sa télédéclaration (à l'aide de ses identifiants sur *www.impots.gouv.fr* ou, le cas échéant, de son compte sur *www.mon.service-public.fr*).

CONSOMMATION

Hausse du prix du gaz : le rattrapage sera échelonné

Le 10 juillet, le Conseil d'État annulait, avec effet rétroactif, le gel des prix du gaz intervenu en octobre dernier (gel décidé par le gouvernement en 2011). Les particuliers vont donc devoir payer pour rattraper les consommations passées. GDF-Suez a néanmoins accepté d'étaler ce complément de facture sur une durée moyenne de 18 mois à compter de décembre 2012. Les modalités précises de règlement sont établies en fonction du rythme de facturation des clients.

Arrêté du 1er août 2012

➔ Le remboursement s'élèvera en moyenne à 38 € par facture pour un foyer se chauffant au gaz.

Fotolia

Soutenons les **orphelins de la police**

© Phovoir

Merci de les aider à se reconstruire !

Legs, donations et assurances-vie

- **Reconnu d'utilité publique** depuis 1925
- Placé sous le haut patronage du Président de la République depuis 1947
- **4 500 orphelins** accompagnés
- **3 structures d'accueil** pour les orphelins

Orphelinat Mutualiste de la Police Nationale - assistance
44, rue Roger Salengro
94126 Fontenay-sous-Bois cedex

Service legs
Tél. : 01 49 74 28 61
www.orpheopolis.fr

Orpheopolis

© Ursula Deja - © snapitude - Fotolia.com

notexpert®

l'évaluation immobilière notariale

Partage ?

Succession ?

Donation ?

Legs ?

Vente ?

Quelque soit le contexte d'une transaction, l'élément clé pour vendre et acheter reste en premier lieu la juste évaluation du bien. Les notaires, par leur connaissance du marché et l'impartialité de leurs conseils sont tout désignés pour cette mission. Notexpert, une compétence distinctive. Le label Notexpert, mis en place par le Conseil supérieur du notariat, est attribué à des notaires spécialisés dans l'expertise immobilière, ayant adhéré à la charte métier partagée par les professionnels de l'expertise. Retrouvez la liste des experts labellisés sur le site officiel du notariat www.immobilier.notaires.fr, rubrique conseils de notaires puis expertise immobilière.

©Onlyfrance.fr

Toujours d'actualité

L'investissement locatif

D'un côté, des taux d'intérêt bas et des prix orientés à la baisse et une rentabilité aléatoire des placements financiers. De l'autre, des loyers en stagnation et un nouvel encadrement des loyers. Le tout, dans un contexte économique, juridique et fiscal des plus incertains. Les données de l'équation ont changé, mais l'investissement dans l'immobilier locatif reste, à long terme, un projet intéressant, à condition de le peaufiner dans ses moindres détails.

Immobilier

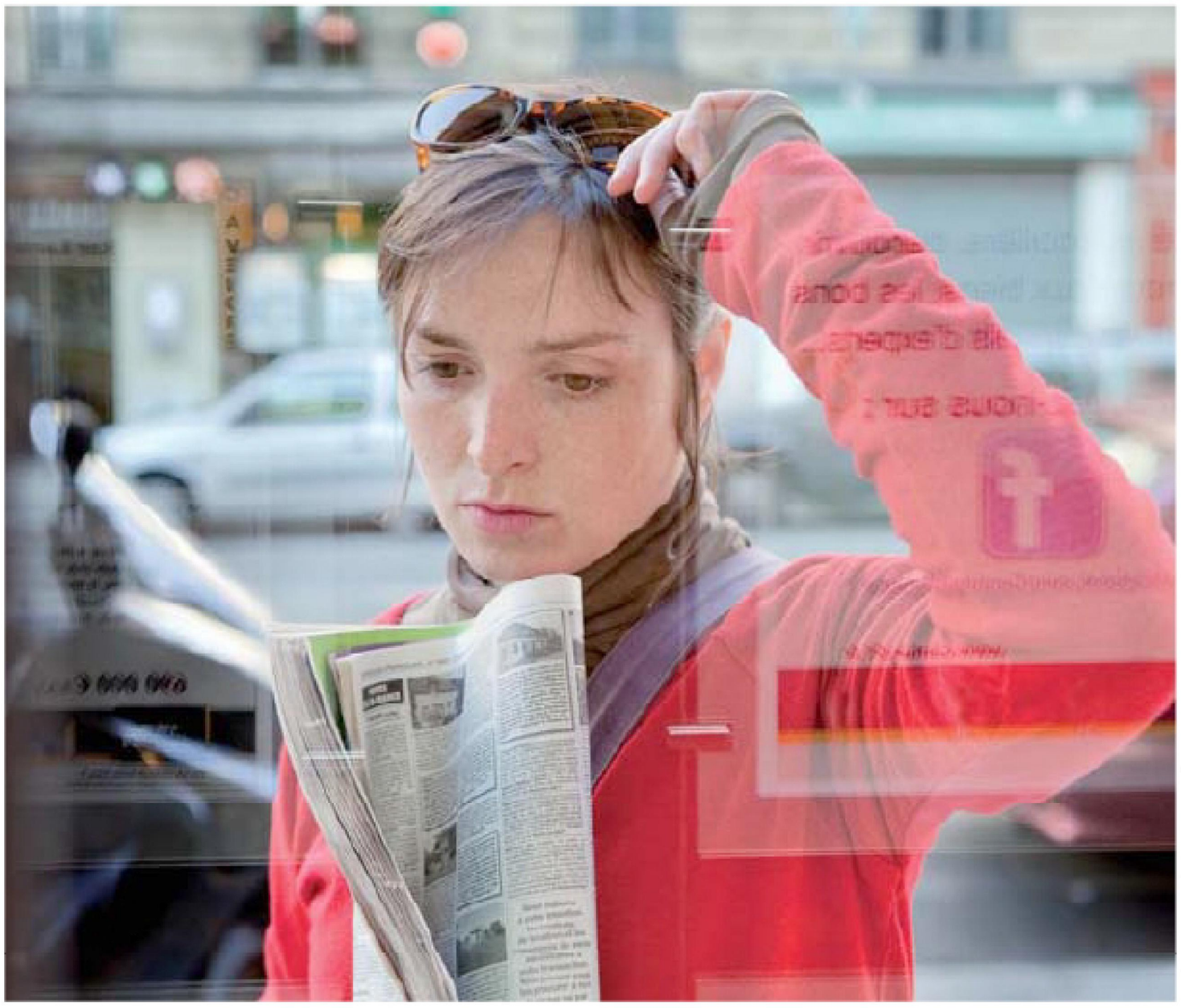
Un marché locatif en demi-teinte

Depuis le début de l'année 2012, le marché locatif affiche de grandes disparités entre Ile-de-France et province. Avec toutefois, un dénominateur commun : la plus faible hausse des loyers depuis 1998.

Selon l'étude de l'Observatoire Clameur qui porte sur 162 000 logements, le niveau moyen des loyers affiche une hausse modérée de seulement +1,2 % en moyenne depuis le début de l'année 2012. C'est la plus faible augmentation enregistrée depuis 1998, date de la création de cet observatoire qui réunit une vingtaine d'acteurs du marché.

« L'effet crise » touche le marché locatif

Ce sensible ralentissement du niveau des loyers s'inscrit dans un contexte d'attentisme général. Le marché de l'emploi très incertain conjugué à la stagnation du pouvoir d'achat pousse les ménages à différer leur projet de déménagement. De leur côté, les propriétaires limitent leurs investissements dans les travaux de rénovation entre deux locataires. Une tendance qui a un effet direct sur le niveau des loyers.



© Stéphane Ouzounoff/Photononstop

Pour investir ou pour louer les biens mis sur le marché se font plus rares.

Baisse de la mobilité des locataires

En 2012, la mobilité des locataires a baissé de 2,2 %. Résultat, à la fin de l'année 2012, seuls 27 % des locataires devraient avoir déménagé contre 27,6 % en 2011. En 2004, ce taux atteignait 30,2 % et 29,5 % durant la période 2006-2007. C'est à Paris, en manque constant de logements, que le niveau de mobilité est le plus faible à 17,6 %, suivi de près par Marseille à 18,2 %.

Baisse des travaux de rénovation

Alors que depuis ces trois dernières années, les propriétaires bailleurs multipliaient les efforts d'investissement et entreprenaient d'importants travaux de rénovation, la tendance s'inverse sensiblement depuis le début de l'année 2012. Ainsi, la part de relocation de logements après travaux passe de 34,5 % en 2011 à 28,5 % en ce début d'année 2012. Or, l'évolution du niveau des loyers est directement liée >>>

François LEJUSTE, notaire

D.R.

L'immobilier locatif, plus que jamais une valeur refuge

Quel regard portez-vous sur le marché de l'immobilier locatif actuel ?
L'immobilier est plus que jamais la valeur refuge pour les investisseurs institutionnels et particuliers qui souhaitent diversifier leurs placements. Bien sûr, certaines mesures comme l'encadrement des loyers ont pu susciter quelques craintes. Mais de façon générale en province, cette mesure est totalement compatible avec le marché et n'aura pas de réel impact sur le niveau des loyers. Le frein est uniquement psychologique.

Quels sont les points à vérifier avant tout investissement ?
Les vérifications à effectuer sont identiques pour toutes les acquisitions immobilières, qu'il s'agisse d'un investissement locatif, d'une habitation principale ou secondaire. Dans tous les cas, la mission du notaire est de garantir la sécurité juridique de la transaction. La meilleure illustration concerne l'origine de propriété. En effet, le notaire vérifie le titre de propriété fourni par le vendeur. Cette analyse est cruciale car elle permet de découvrir si le bien est en indivision, s'il est issu d'une donation ou d'une succession ou si un mineur ou un majeur protégé fait partie des propriétaires. À chaque fois, une procédure spécifique est nécessaire pour procéder à la vente. De même, le titre de propriété fournit des indications sur les servitudes attachées au bien. Là encore, le notaire procède à toutes les vérifications nécessaires afin que l'acquéreur ait toutes les clés en main lorsqu'il s'engage.

« Le notaire garantit la sécurité juridique de la transaction »

Quelles sont les spécificités juridiques de l'investissement locatif ?
L'investissement locatif est basé sur un calcul de rentabilité. Il est donc indispensable de disposer de tous les baux et de l'historique du paiement des loyers. En tant qu'acteur du marché immobilier local, le notaire réalise un audit complet qui passe au crible la dimension juridique, administrative et financière du bien. L'aspect fiscal doit également être pris en compte, notamment avec l'estimation de l'impôt sur la plus-value en cas de revente. ■

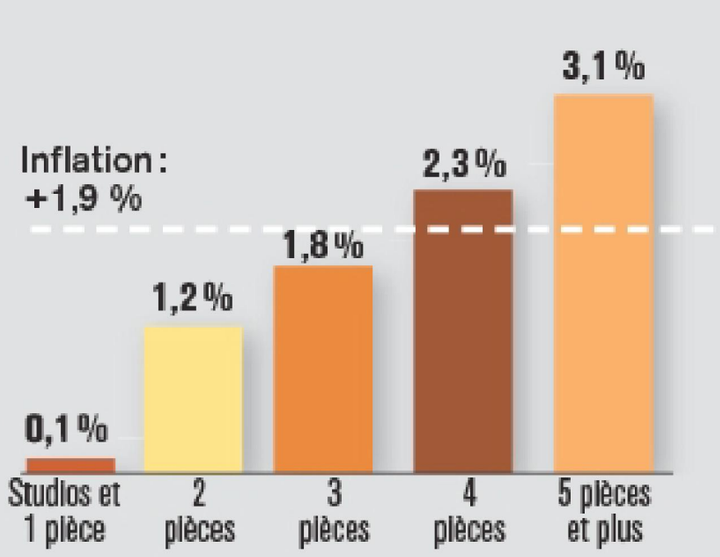
Propos recueillis par B.B.

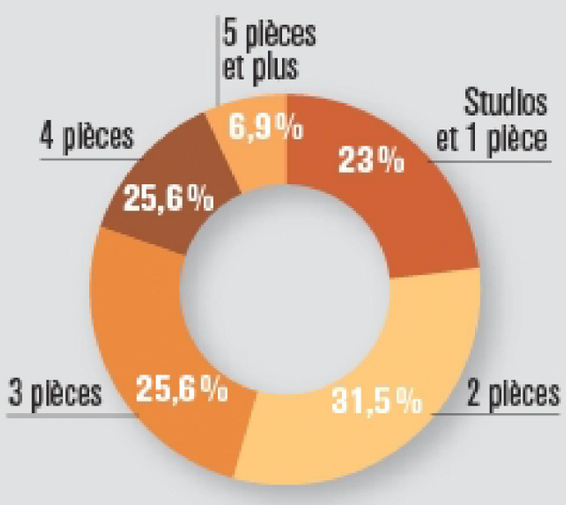
Hausses de loyers liées aux travaux effectués

Évolution des loyers en cas de relocation, en moyenne depuis 2006	
Sans travaux	-1,8 %
Petits travaux courants	+3,7 %
Gros travaux d'amélioration et d'entretien	+9 %
Ensemble	+3,7 %

Augmentation des loyers selon le type d'appartement

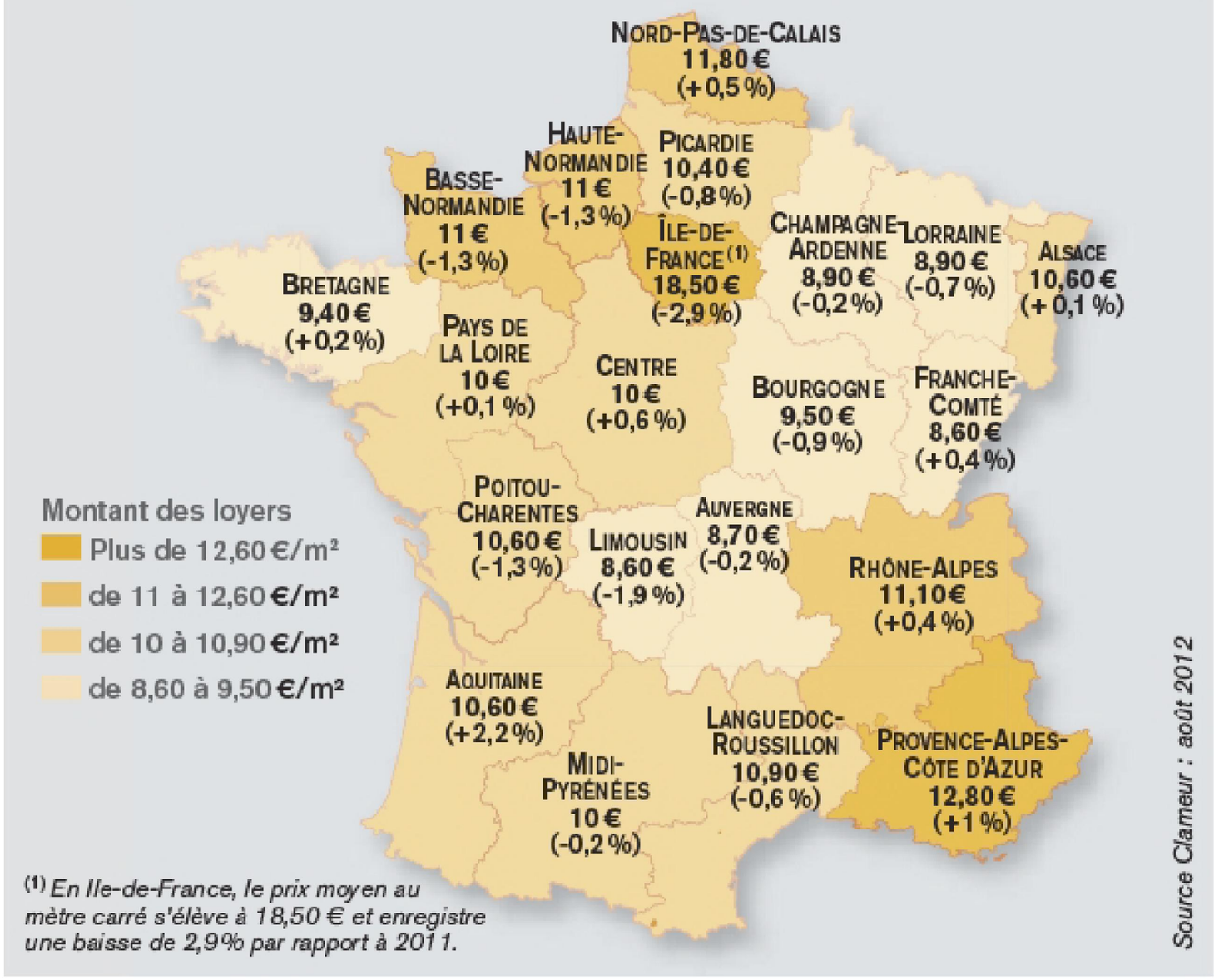
Sur les huit premiers mois de 2012, les hausses de loyers ont été supérieures à l'inflation pour les 4 et 5 pièces et plus.





Source Clameur : août 2012

Les loyers de marché dans les régions
(en euros par m² et variation 2012 en %)



(1) *En Ile-de-France, le prix moyen au mètre carré s'élève à 18,50 € et enregistre une baisse de 2,9% par rapport à 2011.*

Source : Clameur : août 2012

à la réalisation de travaux. En effet, alors que la hausse moyenne de loyer entre deux locataires s'élève à + 3,7 % depuis 2006, ce pourcentage atteint + 9 % en cas de réalisation de gros travaux et d'entretien *(voir encadré p. 15)*. À l'inverse, en l'absence de travaux, le loyer baisse en moyenne de 1,8 % lors de la relocation.

De fortes disparités régionales

Derrière les moyennes nationales se cachent d'importantes disparités régionales, certaines agglomérations affichant toujours des hausses sensiblement supérieures à l'inflation (+1,9 % en 2012).

Un niveau moyen des loyers très variable

Au plan national, le montant moyen d'un loyer s'élève à 12,50 € le mètre carré. En pratique, ce chiffre varie très fortement selon les villes et les régions de l'Hexagone. Sans surprise, la capitale demeure la ville la plus chère de France avec un loyer moyen au mètre carré à

© Fotolia

Ce geste d'amour peut changer sa vie,
votre générosité aussi

FONDATION MVE
LEGS & ASSURANCES-VIE
Reconnue d'utilité publique

Damien, 7 ans, et ses deux petites sœurs ont été séparés de leurs parents pour des raisons familiales graves.
La **Fondation Mouvement pour les Villages d'Enfants** les a accueillis, tous les trois, dans la même maison afin qu'ils **grandissent ensemble**, accompagnés par une éducatrice familiale, dans la durée et la stabilité. Plus de 600 frères et sœurs s'acheminent ainsi, jour après jour, vers leur autonomie dans nos Villages et Foyers.

Léguer à la Fondation MVE, c'est permettre d'accueillir et de protéger encore plus d'enfants en danger en France.

Véronique Imbault répond à vos questions sur les legs et assurances-vie
01 53 89 12 44 | veronique.imbault@lesvillagesdenfants.com
Fondation MVE | 28, rue de Lisbonne 75008 Paris | www.lesvillagesdenfants.com

23,70 €. À l'opposé, en Auvergne, ce prix n'excède pas 8 €. De même en Franche-Comté ou dans le Limousin. À noter que les loyers moyens de logements neufs ont progressé deux fois moins vite que l'ensemble du marché entre 1998 et 2012. Ils ont même pratiquement stagné depuis 2007, affichant une hausse à + 2,2 % en 2012 après une baisse à - 0,7 % en 2011.

Loyers en baisse dans de nombreuses villes

Selon l'Observatoire Clameur, les loyers pratiqués en cas de relocation baissent dans 38,7 % des villes de plus de 60 000 habitants. Un chiffre qui atteignait seulement 31,3 % en 2011. Ainsi, une ville comme Angers affiche une baisse de -1,3 %. De même : Le Mans (-1,2 %), Rennes (-0,8 %), Saint-Étienne (-0,7 %), Dijon (-0,4 %) ou encore Marseille (-0,3 %).

Brest, Paris et Toulon, le trio de tête

Face à une tendance générale au ralentissement, voire à la baisse, seules trois grandes villes ont connu des hausses supérieures à l'inflation cette année : Toulon en tête (+ 4,4 % à 11 € le m²), suivie de Brest (+ 3,3 % à 8,80 € le m²) et de Paris (+ 2,6 % à 23,70 € le m²). La position surprenante de Brest dans ce palmarès s'explique notamment par la mise en service du tramway qui a redynamisé le centre-ville et attiré une nouvelle population. Parmi les autres villes qui affichent une évolution positive, on retient Lyon (+ 0,6 %), Lille (+ 0,7 %), Nantes et Bordeaux (+ 1,1 %) et Nice (+ 1,8 %). ■

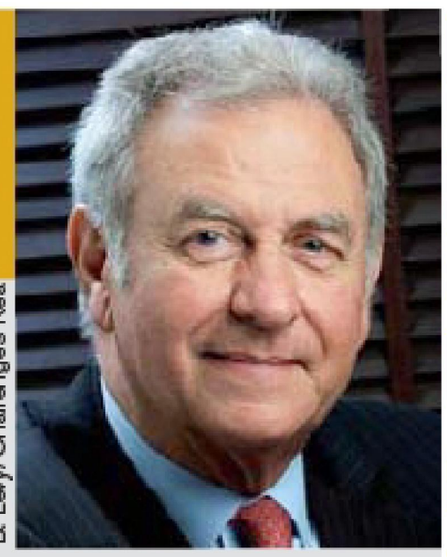
Barbara Bénichou

L'Observatoire Clameur

L'Observatoire Clameur *(Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux)* **dispose de 240 000 références et mesure chaque année les loyers des marchés locatifs privés de 1 207 villes, 95 départements et 22 régions.**
www.clameur.fr

POINT DE VUE

René PAILLAINCOURT, président de la Fédération nationale de l'immobilier


B. Lévy/Challenges Réa

Moins de déménagements en 2012

Comment le marché locatif privé a-t-il évolué au cours des six premiers mois de l'année ?
L'ensemble du parc immobilier en France rassemble environ 33 millions de biens, soit 22 millions occupés par des propriétaires et 11 millions occupés par des locataires. Sur ces 11 millions de logements loués, 5 millions font partie du parc public et 6 millions du parc privé. Alors que le parc locatif privé se renouvelle, d'habitude, à hauteur d'un million de biens par an, il est fort probable que ce chiffre ne sera pas atteint en 2012 car seuls 400 000 logements ont changé de mains au cours du premier semestre. On constate ainsi un réel ralentissement de la rotation des biens loués et reloués, c'est-à-dire moins de déménagements.

Et du côté des prix ?
Les écarts restent très importants entre Paris et la province, variant du simple au triple. On relève ainsi des loyers affichés à plus de 25 €/m² à Paris contre 7,50 €/m² à Béthune. Les prix continuent, bien sûr, de dépendre de l'attractivité de la zone étudiée. D'où d'immenses disparités régionales, en fonction des infrastructures de transport, de santé et d'éducation, du dynamisme des bassins d'emploi… Mais en réalité, les prix à la relocation sont plutôt à la baisse en province et même en Ile-de-France, sauf dans certains arrondissements très prisés de la capitale où la demande reste bien supérieure à l'offre.

Quelles explications avancer, notamment pour ce ralentissement de la rotation des biens ?
Elles sont multiples en cette année 2012, mais j'en citerai trois essentiellement : d'abord, l'attentisme qui était lié aux élections présidentielles et législatives ; ensuite, la hausse particulièrement sensible du nombre de demandeurs d'emploi ; enfin, la détérioration de l'indice de confiance des ménages. Pour toutes ces raisons et bien d'autres encore, beaucoup de nos concitoyens n'ont donc pas voulu ou pas pu déménager au cours du premier semestre, par peur de prendre des risques, de devoir payer, etc. Parallèlement, la réforme des plus-values a considérablement ralenti le marché de l'investissement locatif privé dans l'ancien. Il en va de même avec la fin du Scellier dans le neuf. Mais si ces deux dispositions ont modifié les intentions d'investissements, elles n'ont pas eu pour effet de supprimer des biens à la location. ■

« Les écarts restent très importants entre Paris et la province »

Propos recueillis par Florence Ganivet

L'encadrement des loyers

Comment y déroger

Depuis le 1er août 2012, un nouveau dispositif d'encadrement des loyers limite la marge de manœuvre des propriétaires, à quelques exceptions près.

Très redouté par de nombreux propriétaires de logements locatifs, le dispositif d'encadrement des loyers, est entré en vigueur le 1er août dernier. Il demeure cependant possible de limiter son impact en profitant des nouvelles dérogations.

Fotolia

Les logements concernés

Seuls les logements loués « vides » et occupés à titre de résidence principale sont concernés par le dispositif. *A contrario*, les logements meublés, les locaux commerciaux, les locations saisonnières, les terrains, les dépendances ou encore les habitations soumises à la loi 1948 en sont exclus.

Les zones géographiques

Cette nouvelle mesure ne concerne pas l'ensemble du territoire. Le gouvernement a ciblé les communes de trente-huit agglomérations de plus de 50 000 habitants, situés en métropole et en Outre-mer *(voir carte)*. Deux critères ont été retenus pour constituer cette liste. Il s'agit d'une part des agglomérations dans lesquelles la hausse annuelle des loyers entre 2002 et 2010 est égale ou supérieure à 3,2 %. D'autre part, celles où les loyers atteignent un montant supérieur ou égal à 11,10 € le mètre carré en 2011.

Le calcul du plafonnement

Depuis le 1er août, lors du renouvellement du bail ou de la relocation, lorsque le locataire quitte le logement, le propriétaire peut augmenter le loyer en fonction de l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) adossé à l'inflation. Cet indice, calculé chaque trimestre par l'Insee et disponible dans notre baromètre *(voir p. 9)*, s'élève au deuxième trimestre 2012 à 2,20 %. Par conséquent, dans les zones concernées, aucune augmentation supérieure à 2,20 % n'est autorisée sauf cas dérogatoires. Selon les régions et le niveau moyen des loyers, le manque à gagner pour le propriétaire ou à l'inverse le bénéfice pour le locataire peuvent s'avérer particulièrement importants *(voir encadré)*.

Les deux cas de dérogation

Le propriétaire peut déroger à l'encadrement de loyers si le loyer pratiqué est sous-évalué ou s'il effectue des travaux dans le logement.

Le loyer sous-évalué

Le propriétaire peut rapporter la preuve que le loyer pratiqué est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, la hausse du nouveau loyer demeure toutefois limitée à la moitié de la différence entre le

Travaux d'amélioration

Les travaux d'amélioration ouvrant droit à dérogation dans le cadre du dispositif d'encadrement des loyers concernent les équipements apportant:

- **un service nouveau ou une qualité supérieure;**
- **une qualité permettant de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien et d'exploitation;**
- **ou une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes.**

Par exemple, ont été considérés comme des travaux d'amélioration: des travaux de carrelage, d'aménagements de coffrage, d'éléments dans la salle de bain, ou l'installation d'un digicode…

En revanche, ne sont pas des travaux d'amélioration : le ravalement et l'imperméabilisation des pignons, la modification des espaces verts, la réfection de la toiture, de l'électricité…

(Réponse ministérielle, 16 décembre 1991)

montant moyen d'un loyer représentatif du voisinage et le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

La preuve du loyer sous-évalué

Pour prouver que son loyer est sous-évalué, le propriétaire doit produire trois références de voisinage dans les communes appartenant à une agglomération de moins d'un million d'habitants. Ce chiffre est porté à six dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants. S'il s'agit d'un renouvellement, pour procéder à l'augmentation de loyer, le propriétaire doit le notifier au locataire au moins six mois avant la fin du bail par lettre recommandée avec avis de réception. Ce courrier doit contenir les références de voisinage.

Exemple pratique

Jean-Pierre loue un appartement à Marseille 500 € par mois. Il rapporte la preuve que le loyer moyen du quartier, pour ce même type de biens, s'élève à 600 €. Lors de la relocation ou du renouvellement du bail, il pourra donc augmenter le loyer de 50 € par mois, correspondant à la moitié de la différence entre les deux loyers.

La réalisation de travaux

Si le propriétaire réalise des travaux d'amélioration sur les parties privatives ou communes du logement pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, il peut appliquer une augmentation du loyer annuel d'un montant au maximum égal à 15 % du coût réel TTC des travaux. Cette dérogation est valable uniquement en cas de relocation. S'il s'agit d'un renouvellement de bail, les travaux doivent être d'un montant au moins égal à une année de loyer.

Exemple pratique

Les locataires d'Armand viennent de donner congé. Depuis trois ans ils louaient une maison dans la banlieue parisienne pour un loyer mensuel de 1 428 €. Après leur départ, Armand réalise de nombreux travaux : installation d'une chaudière à condensation, changement des fenêtres et isolation de la toiture pour un total de 22 000 €, soit un montant supérieur à six mois du précédent loyer (8 568 €). Le propriétaire peut donc augmenter le loyer annuel de 15 % du montant total des travaux, soit 3 300 €. Armand peut donc relouer son bien pour un loyer mensuel de 1 703 € par mois au maximum.

La dérogation issue de la loi de 1989

Une dernière dérogation est issue de la loi de 1989 qui régit les locations non meublées à usage de résidence principale. Si le propriétaire réalise des travaux d'amélioration moins de six mois avant la relocation pour un montant égal ou supérieur à un an de loyer, il peut ensuite librement fixer le montant de son loyer.

Pour appliquer l'augmentation, le propriétaire doit, dans tous les cas, en informer le locataire au moins six mois avant l'expiration du bail.

En cas de désaccord sur les justifications fournies, le locataire peut saisir une commission départementale de conciliation. Si aucun accord n'est trouvé, le locataire peut saisir le tribunal d'instance afin de réclamer la restitution des loyers versés. À noter qu'en cas de relocation, le propriétaire n'étant pas tenu d'indiquer le précédent loyer appliqué, les possibilités de contestation du nouveau locataire sont très limitées. ■

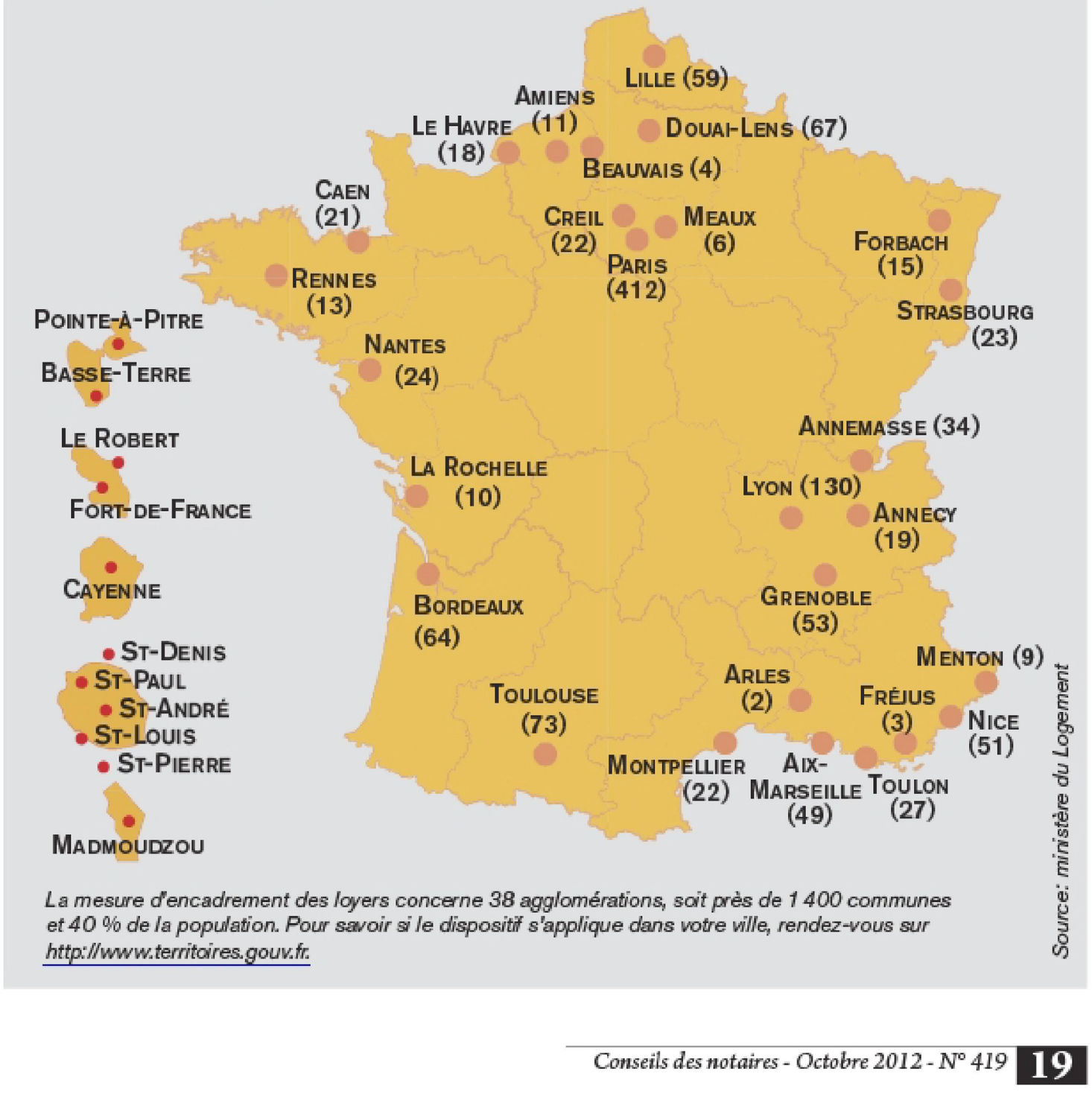
Barbara Bénichou

Exemple : avant et après la réforme

Relocation d'un appartement. Loyer initial : 1 350 €

Sans encadrement des loyers	Avec encadrement des loyers
Hausse de 10 % du loyer conformément à ce qui se pratique à Paris. Le loyer passe de **1 350 € à 1 485 €**	**Hausse maximum égale à la variation de l'IRL, soit 2,2 %** au 2e trimestre 2012. Le loyer passe de 1 350 € à **1 380 €**
La différence s'élève à 105 euros par mois, **soit 1 260 € par an**	

Les agglomérations visées par l'encadrement des loyers (entre parenthèses : nombre de communes concernées)



La mesure d'encadrement des loyers concerne 38 agglomérations, soit près de 1 400 communes et 40 % de la population. Pour savoir si le dispositif s'applique dans votre ville, rendez-vous sur http://www.territoires.gouv.fr.

Source : ministère du Logement

Investissement locatif

Neuf ou ancien : optez pour le meilleur rapport !

Contrairement aux idées reçues, la rentabilité d'un investissement locatif dans l'ancien peut s'avérer plus intéressante que dans le neuf grâce au mécanisme du déficit foncier.

L'acquisition d'un logement en vue d'effectuer un investissement locatif est source de nombreuses interrogations. Si le bien est déjà loué, l'acquéreur se penchera avec attention sur le profil de l'occupant. S'il est vide, les questions du quartier, du niveau moyen des loyers ou encore de l'état de la copropriété ou de la maison seront au cœur de ses préoccupations. Dans tous les cas, un investissement locatif ne doit pas laisser de place au hasard et chaque aspect doit être étudié avec attention. Reste un point de taille à trancher : faut-il privilégier l'achat d'un bien neuf ou préférer un logement ancien ? Si le neuf semble plus sécurisant car générant moins de dépenses, il apparaît dans bien des cas moins rentable que l'ancien en raison du calcul du déficit foncier.

» Les atouts du logement neuf

L'acquisition d'un logement neuf garantit une économie de dépenses d'entretien et peut permettre de pratiquer des loyers plus élevés. Paradoxalement, cette absence de dépenses peut s'avérer moins rentable sur le plan fiscal.

Peu de dépenses d'entretien

Acquérir un logement neuf offre un certain nombre de garanties. D'une part, les travaux de réparation et d'amélioration y sont plus rares : ravalement extérieur, cage d'escalier, mise aux normes des ascenseurs, adaptation aux règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et autres dépenses liées à l'usure du bâtiment. Un immeuble neuf bénéficie également de la garantie décennale du constructeur qui prémunit les propriétaires des dépenses engendrées par un éventuel vice de construction.

Des frais d'acquisition réduits

Autre atout : les frais d'acquisition sont réduits, ce qui assure une économie importante et compense légèrement la différence de prix entre neuf et ancien. Enfin, un logement neuf disposant de tous les équipements modernes est également susceptible d'être loué à meilleur prix.

» Conjuguer l'achat dans l'ancien avec le déficit foncier

Par rapport à un logement neuf, le bien ancien génère davantage de dépenses tout au long de l'année. Pour autant, le déficit foncier permet de transformer cet inconvénient en atout de rentabilité.

Le régime réel d'imposition

À l'inverse du régime dit « micro-foncier » qui consiste à appliquer un abattement forfaitaire de 30 % sur l'ensemble des revenus locatifs, le régime réel permet de déduire l'intégralité des dépenses en

Les charges déductibles

Le calcul du déficit foncier prend en compte :

- **Les provisions pour charges de copropriété versées au syndic au cours de l'année,**
- **Les frais de rémunération des concierges ou honoraires versés à une société de gardiennage,**
- **Les dépenses acquittées par le propriétaire pour le compte du locataire qui ne s'est pas acquitté de sa dette au 31 décembre de l'année de son départ: taxe ordure ménagère, frais de chauffage…**
- **Les intérêts de l'emprunt destiné à financer le bien, frais d'assurance, frais de dossier attachés à l'emprunt,**
- **Les travaux d'amélioration : installation d'un digicode, chauffage central…**
- **Les travaux d'entretien et de réparation,**
- **Les frais de gestion locative,**
- **L'assurance habitation,**
- **La taxe foncière,**
- **Les frais de procédure en cas de litige avec le locataire.**

précisant chaque poste et en joignant les justificatifs à la déclaration.

Le fonctionnement du déficit foncier

Le mécanisme du déficit foncier est très simple et assimilable à celui des salaires. D'un côté, le contribuable touche des loyers tout au long de l'année. De l'autre, il effectue des dépenses de travaux, de financement mais aussi de gestion du bien. Si le montant du débit est supérieur à celui du crédit, le contribuable bénéficie alors d'un déficit foncier.

Plafonnement du déficit

Le déficit foncier est plafonné à 10 700 € par an, mais l'excédent peut être reporté sur les dix années suivantes. À noter toutefois que ce surplus ne peut être déduit les années suivantes qu'en cas d'excédent foncier. En clair, tant que le contribuable affiche un déficit foncier, les excédents des années précédentes demeurent en suspens, et ce même si le déficit est inférieur au plafond *(voir Conseils n° 417)*.

Ancien ou neuf : comparatif chiffré

ANCIEN → NEUF

Pour une même enveloppe globale de 200 000 €, le propriétaire loue son bien immobilier 600 € par mois (7 200 € de revenus par an). Toutefois, l'impact fiscal varie sensiblement.

Bien acquis 185 000 € + travaux d'amélioration 15 000 €	Bien acquis 200 000 € sans travaux

Dépenses
Intérêts de l'emprunt, taxe foncière, gestion locative, assurance habitation
3 000 €

Déficit foncier	Régime du micro-foncier : abattement forfaitaire de 30 %
7 200 € - 18 000 € = 10 800 € Déduction de 10 700 € Report de 100 € (10 800 € - 10 700 €) possible sur les dix années suivantes en cas d'excédent foncier.	7 200 € - 2 340 € = 4 860 € (revenus fonciers imposables). **Régime réel** 7 200 € - 3 000 € = 4 200 € (revenus fonciers imposables).

Ne pas se laisser aveugler par la fiscalité

Sur le plan fiscal, le déficit foncier constitue un mécanisme attractif. Mais attention, si l'aspect fiscal entre évidemment en ligne de compte dans le calcul global de rentabilité d'un investissement locatif, il ne doit pas pour autant occulter les autres aspects de l'acquisition. Car comme pour tout achat immobilier, les qualités du bien et de son environnement doivent rester au cœur des préoccupations. ■

Barbara Bénichou

Les **vrais** prix de l'immobilier par les notaires de France sont sur

www.immoprix.com

Tous les chiffres publiés sur le site www.immoprix.com proviennent de l'analyse des transactions immobilières réelles enregistrées par les notaires de France au cours des dernières années.

Perval

Les références immobilières du notariat

Mise en location

Les trois diagnostics obligatoires

Avant de proposer un bien à la location, le propriétaire est tenu de faire réaliser plusieurs diagnostics. À défaut, le bail est nul.

Fotolia

Fotolia

Fotolia

Trois diagnostics obligatoires

	Biens concernés	Durée de validité	Obligation du propriétaire bailleur
1 Diagnostic de performance énergétique	Tous les biens à usage d'habitation.	Dix ans.	Informer le locataire en annexant le diagnostic au bail. Le DPE doit également figurer dans toutes les annonces de location.
2 Constat de risque d'exposition au plomb	Biens d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.	Le diagnostic doit être établi moins de 6 ans avant la signature du bail. Durée de validité illimitée si le diagnostic ne détecte aucune présence de plomb.	Si le seuil limite est dépassé, le propriétaire doit procéder aux travaux nécessaires pour supprimer le risque d'exposition au plomb.
3 État des risques naturels et technologiques	Biens situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques ou dans certaines zones sismiques.	Six mois.	Informer le locataire en annexant le diagnostic au bail. Le propriétaire doit également informer par écrit le locataire de la survenue de tout sinistre passé.

Comme les vendeurs, les propriétaires bailleurs sont désormais tenus d'annexer un dossier de diagnostic technique au contrat de location. Cette obligation vise à améliorer l'information du locataire sur certains aspects du logement. Pour autant, le bailleur n'est pas tenu d'effectuer les travaux, à l'exception du plomb.

» Les autres obligations du bailleur

En plus des diagnostics, le bailleur doit fournir obligatoirement certaines informations à son locataire lorsque le logement est loué vide à usage de résidence principale du locataire.

La surface habitable du logement, dite « loi Boutin »

La superficie habitable du logement qui doit être annexée au contrat de bail est celle de la loi dite « Boutin ». Très proche de la loi Carrez, son calcul diffère toutefois légèrement. Il s'agit en effet de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Est exclue la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60 % de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80 % de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

L'offre télévisuelle

Le bailleur doit indiquer si la réception des chaînes de télévision est possible dans le logement. Il doit également préciser la nature de l'équipement de l'immeuble : antenne hertzienne, fibre optique… ■

Barbara Bénichou

Baux de 1948

Comment en sortir ?

Même si aucun bail ne peut être signé aujourd'hui sous ce statut, de nombreuses locations restent régies par les dispositions de la loi de 1948. Un cadre juridique dont il est possible de sortir dans des cas limités.

Adoptée après la seconde guerre mondiale, la loi du 1er septembre 1948 est très protectrice des intérêts du locataire.

Le droit au maintien dans les lieux

Le locataire qui paie régulièrement son loyer et qui occupe effectivement les lieux loués bénéficie d'un droit au maintien dans son habitation. *A contrario*, le bailleur peut s'opposer au droit au maintien dans les lieux, si le locataire n'habite pas le logement au moins huit mois par an ou ne le fait pas occuper par les membres de sa famille ou les personnes à charge vivant habituellement avec lui. Le bailleur peut alors faire délivrer un congé par la voie d'un huissier de justice au locataire. Celui-ci a six mois pour régulariser la situation. À défaut et à l'expiration de ce délai, le propriétaire peut demander en justice la déchéance du droit au maintien dans les lieux et l'expulsion du locataire.
Le droit au maintien peut également être contesté si l'occupant est propriétaire d'un autre logement qu'il a la possibilité d'occuper et qui correspond à ses besoins et à ceux de sa famille.

La reprise pour habiter

Si le propriétaire a plus de 65 ans, il lui est possible de reprendre le logement pour l'habiter ou y loger son conjoint, son partenaire ou ses ascendants ou descendants. Ce droit de reprise ne peut être exercé que si le locataire, âgé de moins de 70 ans à la date du congé, a des ressources supérieures à 1,5 fois le montant annuel du Smic. Il est tenu compte des ressources des personnes vivant habituellement avec lui. Cette reprise doit être accompagnée d'une proposition de relogement. L'habitation proposée au locataire doit correspondre à ses besoins et le montant du loyer doit être en adéquation avec ses revenus. Un congé pour reprise est alors adressé par voie d'huissier ; le locataire dispose d'un mois pour réagir, son silence valant refus. Dans ce cas, le propriétaire peut faire valoir son droit de reprise devant le tribunal d'instance.

Fotolia

La reprise sans offre de relogement

Le propriétaire peut reprendre son logement sans proposer de logement équivalent lorsqu'il a acheté le bien pour se loger depuis au moins dix ans ou depuis au moins quatre ans et qu'il est autorisé par décision de justice à y habiter ou à y installer un ayant droit. En pratique, cette autorisation est accordée lorsque le bailleur prouve qu'il a acheté le bien pour le loger, et non à titre spéculatif. Le propriétaire doit également justifier qu'il ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux de sa famille. Ce peut être le cas si le logement est trop exigu par rapport à la composition de la famille ou trop éloigné de son lieu de travail.

Durée minimale d'habitation

Le propriétaire qui use de son droit de reprise doit habiter le logement dans un délai de trois mois à compter du départ du locataire et occuper le logement pendant au moins trois ans. Dans le cas contraire, le locataire peut demander sa réintégration dans le logement et des dommages et intérêts.

Le bail de sortie

Le bailleur peut proposer un bail de sortie si les ressources du locataire et celles des autres occupants deviennent supérieures à un seuil fixé par décret *(décret n° 2006-1679, 22 décembre 2006)*, révisé annuellement. Par exemple, pour conclure un bail de sortie en 2012 avec un locataire vivant seul, ce seuil est fixé à 37 438 € en Ile-de-France et à 28 077 € dans les autres régions.
Le nouveau contrat de location d'une durée de huit ans est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Si le locataire refuse ou ne répond pas dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie. À défaut d'accord, le propriétaire peut porter l'affaire devant le tribunal d'instance. Si le locataire accepte ou qu'un nouveau loyer est fixé judiciairement, la hausse est étalée par huitième. ■

Thierry Deschanels

Travaux de reconstruction ou d'agrandissement

Lorsque le propriétaire souhaite démolir l'immeuble pour en reconstruire un autre ou effectuer des travaux d'agrandissement et que le logement devient inhabitable durant cette période, il peut, lorsqu'il a obtenu les autorisations nécessaires, adresser au locataire un congé en respectant un préavis de six mois. Le propriétaire peut proposer un logement au locataire qui peut l'accepter ou pas. S'il accepte, ce relogement est définitif. S'il refuse, le locataire a droit, une fois les travaux terminés, à la réintégration dans l'immeuble.

SCI de location

Les bons choix font les bons associés !

La SCI ne sert pas seulement à acquérir ou gérer sa résidence principale. Elle peut aussi être utilisée pour acquérir, construire et gérer des biens immobiliers destinés à la location.

La SCI de location est fréquente en pratique. Elle peut être constituée entre des parents ou des amis qui réunissent leurs économies pour se constituer un patrimoine immobilier de rapport ou par un propriétaire d'un immeuble locatif en vue d'en faciliter la transmission. Dans le cadre familial, elle peut aussi être utilisée dans un but d'aide à l'accession à la propriété : les parents créent une SCI qui loue l'immeuble aux enfants, avant de leur transmettre les parts de la société. L'*intuitu personae* qui la caractérise et la possibilité de contrôler les cessions de parts assurent une grande stabilité aux associés.

Gettyimages

Ce sont souvent des considérations fiscales qui expliquent la constitution d'une SCI de location.

La constitution de la SCI de location

La SCI de location est une forme particulière de SCI. Son régime juridique est pour l'essentiel le même que celui de la SCI de droit commun. Il existe toutefois des spécificités qui doivent être prises en compte au moment de la rédaction des statuts.

L'objet social de la SCI doit être précisément défini, afin d'éviter tout risque de disqualification ultérieure. Les associés devront éviter toute référence aux opérations d'achat et revente d'immeubles pour maintenir le caractère civil de la société.

La répartition des bénéfices réalisés par la SCI doit être définie. En principe, celle-ci se fait au prorata de la part de chacun des associés dans le capital social. Si la SCI réalise un résultat de 10 000 €, l'associé qui détient 30 % du capital social aura ainsi droit à 3 000 €. Une répartition différente peut être prévue, soit dans les statuts, soit par une délibération postérieure qui devra être notifiée à l'administration fiscale avant la fin de l'exercice comptable concerné.

On rappellera aussi que, lorsque les parts de SCI sont démembrées, les statuts devront prévoir les droits et obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

Les associés doivent enfin avoir à l'esprit que la constitution d'une SCI emporte pour eux un certain nombre de contraintes : tenue d'une comptabilité régulière, réunion régulière d'une assemblée générale des associés (au moins une fois par an pour approuver les comptes sociaux), etc. À défaut, la société pourrait être considérée comme étant fictive tant par l'administration fiscale que par les créanciers personnels des associés.

L'option pour l'impôt sur les sociétés est irrévocable

SCI de location et meublé

La SCI de location peut donner ses immeubles en location meublée dès lors que cette activité est conforme à son objet social défini dans les statuts.
Cependant, si cette activité est exercée à titre habituel, l'administration fiscale est en droit de considérer que la société exerce en réalité une activité commerciale et doit, par suite, être taxée à l'impôt sur les sociétés.
L'appréciation de l'habitude se fait en considération de chaque cas. L'administration et les juges ont toutefois une conception extensive de cette notion. Il a ainsi été jugé qu'une SCI qui loue un appartement en meublé pour la première fois et pour une courte durée ne réalise pas d'activité commerciale. À l'inverse de celle dont l'objet est de louer des meublés pendant les périodes de vacances.

Les intérêts fiscaux de la SCI de location

En pratique, ce sont surtout les considérations fiscales qui expliquent la constitution d'une SCI de location. Les associés peuvent en effet choisir le régime d'imposition des revenus que la société tirera de la location de ses immeubles. S'ils souhaitent disposer de ces revenus, en les distribuant entre eux chaque année, les associés pourront s'en tenir à l'impôt sur le revenu. Si, au contraire, ils veulent les capitaliser, ils auront intérêt à opter pour l'impôt sur les sociétés.

L'impôt sur le revenu

À défaut de choix contraire, les loyers perçus par la société sont imposés au titre de l'impôt sur le revenu, entre les mains des associés. Pour cette raison, la SCI de location est dite translucide. L'administration fiscale reconnaît la personnalité morale de la société mais ne l'impose pas directement. La société souscrit chaque année une déclaration de résultats sur un imprimé spécifique *(imprimé n° 2072, que l'on peut se procurer auprès du Centre des impôts ou télécharger sur le site www.impots.gouv.fr / Formulaires)*. Mais ce sont les associés qui supportent personnellement l'impôt sur le revenu, sur la part des bénéfices leur revenant au prorata de leurs droits dans le capital social.
Les bénéfices perçus par un associé personne physique sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. En cas de déficits, l'associé peut les compenser avec ses autres revenus fonciers ou les imputer sur son revenu global, dans la limite de 10 700 € par an.
Les bénéfices perçus par un associé personne morale sont quant à eux imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).
Dans les deux cas, l'imposition des bénéfices distribués par la SCI est progressive, avec une tranche supérieure à 41 % hors prélèvements sociaux.

L'option pour l'impôt sur les sociétés

En cas d'option pour l'impôt sur les sociétés, les bénéfices réalisés par la SCI seront imposés au taux de 15 % jusqu'à 38 120 € et au taux de 33,33 % au-delà. C'est la société qui paye l'impôt.
Les associés ne sont pas taxés sauf, le cas échéant, sur les bénéfices qu'ils perçoivent. Ils peuvent alors opter entre l'application d'un prélèvement forfaitaire libératoire à 21% et une imposition à l'impôt sur le revenu après application de deux abattements : l'un de 40 % et l'autre de 1 525€ (3 050 € pour les couples soumis à imposition commune).
L'option pour l'impôt sur les sociétés permet de réduire le montant de l'impôt sur les bénéfices réalisés par la SCI en déduisant non seulement les intérêts d'emprunt, mais également toutes les charges afférentes à l'immeuble.

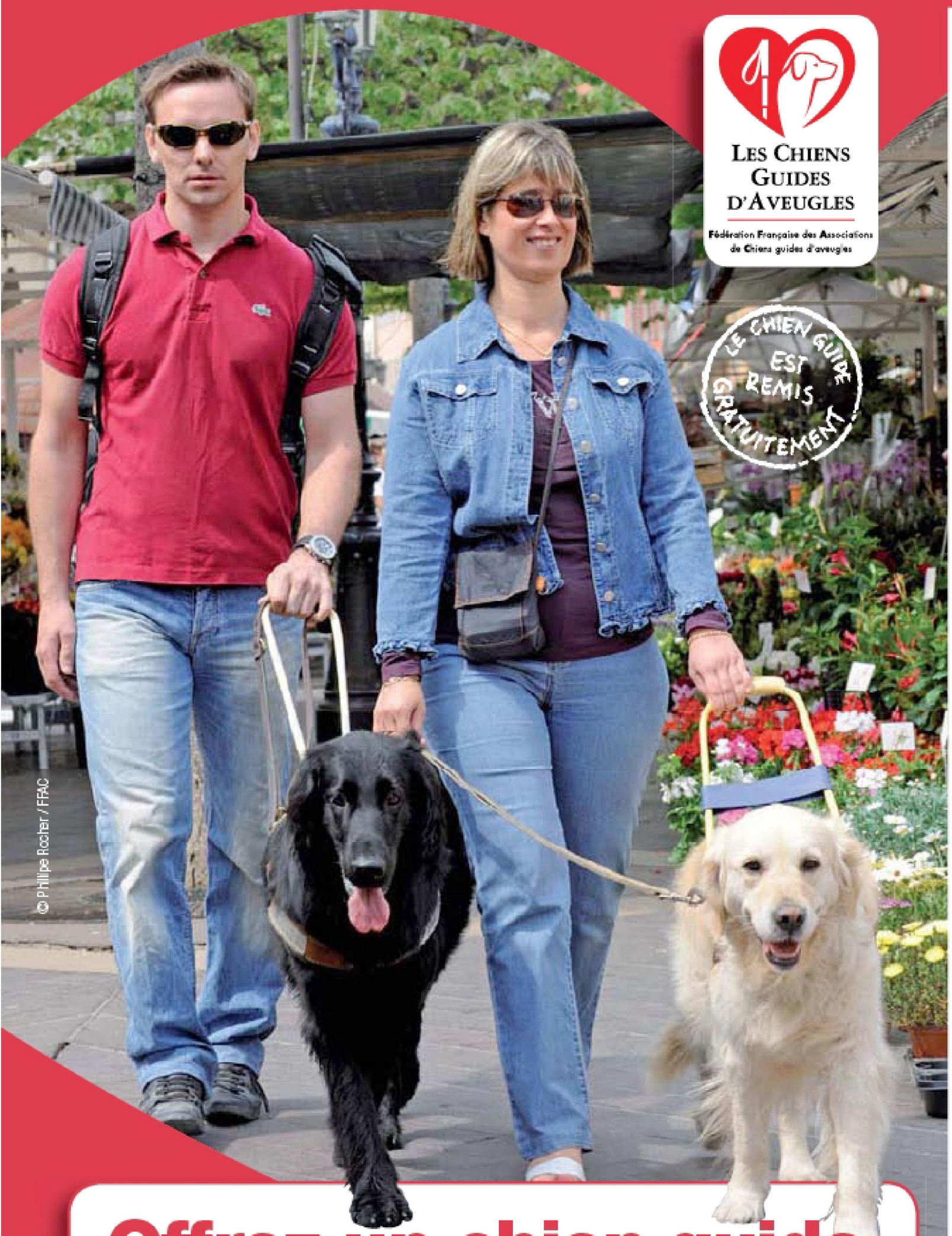
Un choix irrévocable

L'option pour l'impôt sur les sociétés doit être notifiée à l'administration fiscale au plus tard avant la fin du troisième mois de l'exercice au cours duquel la SCI souhaite être soumise pour la première fois à l'impôt sur les sociétés. Elle est irrévocable.
Son exercice doit donc être réfléchi et il est nécessaire d'avoir une vision à long terme. L'impôt sur les sociétés présente des avantages s'agissant de l'imposition des résultats. Il peut toutefois conduire à une imposition plus lourde de la plus-value en cas de vente de l'immeuble. Celle-ci sera imposée au taux de 33,33 %, après réintégration des amortissements pratiqués et sans aucun abattement pour durée de détention. La plus-value réalisée par une SCI soumise à l'impôt sur le revenu aurait été imposée au taux de 34,5 % (prélèvements sociaux compris), mais aurait bénéficié des abattements pour durée de détention (exonération totale après trente ans de détention). ■

Stéphane Berre

Associer un mineur à la SCI

Faire entrer un enfant ou un petit-enfant mineur dans la SCI de location permet de constituer à son profit un patrimoine ou de mettre en réserve des revenus dont il pourra disposer une fois majeur.
Si, juridiquement, rien ne s'oppose à ce qu'un mineur fasse partie d'une SCI, il faut faire preuve de prudence et ne pas perdre de vue que, comme tout associé, il sera tenu des dettes de la société indéfiniment, c'est-à-dire même sur ses biens personnels. Ainsi, si la SCI doit emprunter pour financer l'acquisition de l'immeuble, il faut l'accord du juge des tutelles. Toutefois, cet accord n'est pas nécessaire si les statuts limitent la responsabilité du mineur au montant de ses apports, au risque d'un refus de la banque.



© Phillipe Rochar / FFAC

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles

Comme vous le voyez sur cette carte, le *Mouvement du chien guide d'aveugle* regroupe :

- ***10 Écoles de Chiens Guides d'Aveugles.***
- L'***Association Nationale des Maîtres de Chiens Guides d'Aveugles (ANMCGA)***, dont le rôle est de défendre les droits des personnes déficientes visuelles utilisatrices de chiens guides.
- Le ***Centre d'Élevage*** de Lezoux, en Auvergne, c'est là que naissent la plupart des chiots qui deviendront chiens guides.
- ***La Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC)***, a pour mission d'**unir** le Mouvement, de **soutenir** le ***Centre d'Élevage***, de favoriser la **formation d'éducateurs** de chiens guides, d'**aider les *Écoles*** qui en ont besoin et de **promouvoir la cause du chien guide.**

Une grande chaîne de solidarité :

Depuis 1952, date de la première remise d'un chien guide en France, plus de **4 500 équipes maîtres-chiens guides** ont été formées. **1 500** sont actuellement **en activité** dans nos villes et nos campagnes. C'est un travail **long, difficile** et **coûteux,** mais cela en vaut la peine. Pour chaque personne déficiente visuelle, c'est **l'autonomie**, la **liberté** et la **présence quotidienne et affectueuse d'un compagnon fidèle.**

Cependant, ce n'est pas assez. Dans notre pays, **65 000 personnes** souffrent de **cécité totale.** C'est pourquoi le **seul objectif** de notre Mouvement est de **remettre**, année après année, toujours **plus de chiens guides aux personnes déficientes visuelles qui les attendent.**

La générosité du public constitue notre unique ressource. **Si le chien guide est remis gratuitement,** c'est parce que les ***Écoles*** et ***Associations*** qui composent le ***Mouvement du chien guide d'aveugle*** n'agissent que grâce aux dons et legs qu'elles reçoivent, grâce à vous !

Offrez un chien guide en héritage

LEGS, DONATIONS & ASSURANCES-VIE,
exonérés de droits de succession,
en faveur des chiens guides d'aveugles.

D'avance, MERCI de nous aider à renforcer et à pérenniser cette œuvre.

Pour toute question sur la FFAC ou le traitement des dossiers :

Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC),
71, rue de Bagnolet - 75020 PARIS.
Votre interlocutrice : **Sylvie Nicoleau,**
Responsable des Dons & Legs,
tél. : **01 44 64 89 84**, **s.nicoleau@chiensguides.fr**

Rendez-vous sur **www.chiensguides.fr**
ou retournez le ***Coupon-Contact*** ci-dessous

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE
Décret du 26 Août 1981

Coupon-contact à retourner à Sylvie Nicoleau

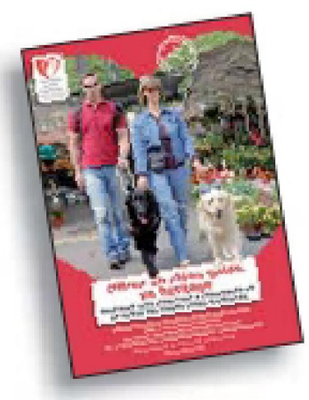
FFAC, 71 rue de Bagnolet - 75020 PARIS - Tél. : 01 44 64 89 84

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES
Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

CDN-0212

☐ **OUI, je désire en savoir plus pour aider Les Chiens Guides d'Aveugles.**



☐ Merci de m'adresser confidentiellement et sans engagement votre brochure d'informations sur les legs, donations et assurances-vie en faveur des Chiens Guides d'Aveugles.

☐ Je souhaite m'entretenir au téléphone avec une personne de votre Service Dons & Legs.

Veuillez me joindre entre .....H..... et ..... H.....
au numéro suivant : |_|_| |_|_| |_|_| |_|_| |_|_|

Mes coordonnées :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Code postal : |_|_|_|_|_| Ville : .....

(Facultatif) Adresse e-mail : .....

SCPI

La bonne collecte de la pierre papier

Année après année, le succès de la collecte des SCPI se confirme. C'est ce que montrent les chiffres clés du secteur pour le 1er semestre 2012, présentés par l'Aspim, l'Association française des sociétés de placement immobilier.

Qu'il s'agisse de collecte nette, de nombre de parts échangées au cours de la période – on parle de marché secondaire – ou de capitalisation, les résultats offerts par les SCPI, les sociétés civiles de placement immobilier, suscitent la confiance des épargnants, ce qui n'est pas négligeable dans l'environnement actuel… En 2011, ces véhicules d'épargne ont d'ailleurs *« confirmé leur statut de produit de rendement avec un taux annuel de 5,16 % servi aux associés »*, estimait l'Aspim.

Ce type de placement occupe ainsi une place un peu à part dans le patrimoine des particuliers, souvent au titre de la diversification de ce dernier. Les SCPI comptent bien s'y maintenir, alors même que d'autres formes, comme l'OPCI, l'organisme de placement collectif immobilier, ont été lancés sur le marché. De plus, les perspectives économiques, et notamment les coûts futurs liés aux préoccupations environnementales, ne poussent pas forcément à l'allégresse…

Bien sûr, comme pour tout placement, il convient de peser le pour et le contre avant d'investir, et ne pas hésiter à consulter un professionnel du patrimoine.

Des résultats remarqués

Un taux de collecte historique

Les SCPI offrent une régularité de performance, comme le montrent les statistiques Aspim-IEIF, l'Institut de l'épargne immobilière et foncière, présentées le 4 septembre dernier ; elles recensent 151 SCPI gérées par 25 groupes, représentant une capitalisation totale de 25,74 milliards d'euros, avec une collecte nette de 1 241,54 millions d'euros au 30 juin 2012.

L'environnement économique et financier *« incite les ménages à la prudence et donc à un surcroît d'épargne pour l'avenir »*, commente l'Aspim, qui précise que le niveau de collecte pendant les six premiers mois de 2012 constitue un nouveau record historique mesuré au 30 juin de l'exercice (montant en hausse de 29 % par rapport à la première moitié de 2011).

Le rythme de collecte s'est accru à partir de 2010 (investissement sur 2008 et 2009 inférieur à 900 millions d'euros). Les SCPI d'immobilier d'entreprise représentent plus de 98 % de la collecte nette au 1er semestre 2012 et les augmentations de capital sont essentiellement de leur fait. À l'inverse, on constate un fort recul des « SCPI logement » (-74 % par rapport à la première moitié de 2011) et les SCPI Scellier sont passées de 66,2 millions d'euros pour le premier semestre 2011 à seulement 6,9 millions de collecte pour les six premiers mois de l'année.

Un marché secondaire étroit

La société gestionnaire de SCPI organise le marché des parts que les associés souhaitent vendre : avec 158 millions d'euros de parts échangées au cours du premier semestre 2012, *« les SCPI se situent à un niveau observé d'ordinaire »*.

La collecte nette au 1er semestre 2012

Catégorie de SCPI	en % du total
Classiques diversifiées	74,44 %
Murs de magasin	22,28 %
Régionales	1,74 %
Scellier	0,56 %
Plus-value	0,54 %
Déficit foncier	0,25 %
Malraux	0,19 %
Internationales diversifiées	0,01 %

Source : Aspim-IEIF

Le marché secondaire demeure étroit, du fait de l'attractivité durable de ce produit d'épargne, qui se traduit par un très faible nombre de cédants. La liquidité reste toutefois satisfaisante, selon les professionnels : les retraits non compensés des SCPI à capital variable sont inférieurs à 10 millions d'euros et les parts en attente de cession s'élèvent à 63,8 millions d'euros, soit 0,15 % de la capitalisation globale.

Un fonctionnement encadré

Regard en arrière

La loi fondatrice des SCPI date du 31 décembre 1970 ; ces véhicules d'épargne ont connu un essor rapide dans >>>

Fotolia

Entre 1998 et 2012, la capitalisation des SCPI est passée de 7,1 à 24,8 milliards d'euros.

les années 1980, avant de traverser une grave crise de performance et de liquidité dans les années 1993-1998. La croissance et la modernisation du secteur marquent les années 1990 à 2007, puis survient la crise de 2008-2009.
Les SCPI ont ensuite renoué avec le succès, pour les raisons suivantes, selon l'IEIF : investissement dans des actifs tangibles, distribution pérenne, gestion prudentielle avec une mutualisation des risques. *« Avec un taux de distribution supérieur à 5 % sur les dix dernières années, peu de produits financiers offrent une telle régularité de performance »*.

Fonctionnement

C'est en effet un véhicule très réglementé, qui permet la détention indirecte de biens immobiliers à travers des parts sociales, avec un financement via l'appel public à l'épargne, sans toutefois être coté en bourse.
La SCPI, qui doit être agréée par l'Autorité des marchés financiers, est pilotée par une société de gestion qui gère les relations avec les associés (et les mouvements de leurs parts) ainsi que les biens sociaux (immeubles, travaux, actifs financiers…). Le capital social peut être fixe ou variable. À capital fixe, le nombre de parts composant le capital est fixe. La société de gestion peut procéder à une augmentation de capital sur une période donnée. En dehors de ces périodes de souscription, le fonds est fermé, et on ne peut acquérir des parts que sur le marché secondaire, auprès d'autres associés, explique l'IEIF. Lorsque le capital est variable, le fonds est « ouvert », c'est-à-dire que le capital peut varier à tout moment en fonction des créations et des destructions de parts. Il est possible à tout moment de souscrire des parts, de les vendre ou de les liquider.
Fiscalement, les SCPI sont dites transparentes, les associés étant redevables de l'impôt sur le revenu (revenus fonciers ou mobiliers) et des plus-values.

Perspectives

Côté bilan coût/avantages, on peut investir – plutôt à long terme – une somme plus ou moins importante, diversifier ses acquisitions – mieux qu'avec de l'immobilier « physique ». La gestion des biens – qu'on ne peut occuper ! – est assurée par un professionnel, qu'il faut rémunérer, les risques étant mutualisés ; la revente des parts, délai et prix, peut être plus ou moins difficile.
Comme le pointe l'IEIF, *« les SCPI restent très dépendantes de l'évolution de la situation économique et fiscale. Par ailleurs, l'année 2011 a été marquée par un tour de vis fiscal, avec la réforme des plus-values immobilières, la fin programmée du dispositif Scellier et la suppression du PTZ+ dans l'ancien »*.
Outre la nouvelle fiscalité qui se profile (loi de finances), c'est aujourd'hui l'impact financier de la réglementation en matière environnementale qui pose question. Dans le même temps, on évoque les SCPI comme étant l'un des éventuels vecteurs de relance des logements sociaux… Les textes en préparation pourraient bien avoir des incidences sur la pierre papier, il faudra les suivre avec attention. ■

Catherine Larée

Les OPCI aussi !

Depuis 2007 existent les OPCI, organismes de placement collectif en immobilier. Sur 160 OPCI, 8 sont ouverts aux particuliers. L'OPCI, qui peut notamment diversifier ses placements, épouse la forme d'une SPPICAV, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, relevant de la fiscalité des valeurs mobilière, ou d'un FPI, Fonds de placement immobilier, relevant de la fiscalité des revenus fonciers.
Il semble aujourd'hui acquis que les épargnants pourront bénéficier des deux supports : les SCPI à côté des OPCI. La pierre papier compte aussi les foncières, les Sicav et FCP immobiliers.

Sur internet

- Autorité des marchés financiers : www.amf-france.org ;
- Association française des Sociétés de placement immobilier : www.aspim.fr
- Institut de l'épargne immobilière et foncière – IEIF : www.ieif.fr

Notaires de France

RENCONTRES NOTARIALES

Jeudi 11 octobre 2012 • de 17 h à 21 h

Esprit de famille

- Aides dans le couple
- Aides entre générations
- Accompagner l'allongement de la vie
- Entreprendre en famille

Dates selon la ville

- 11 octobre
- 6 au 12 octobre
- 13 octobre

et également
à la Réunion
le 11 octobre

Lieu pour Paris
École du Notariat
10 rue Traversière
Paris 12e

Les notaires vous conseillent

Entrée libre • Conférences
Consultations • Tch@t

N°Indigo 0 820 228 528
0,09 € TTC / mn

Retrouvez les Rencontres Notariales sur Facebook

Pour connaître le lieu le plus proche de chez vous, rendez-vous sur : www.notaires.fr

Entrepreneurs individuels

Rendre ses biens insaisissables

Le législateur a entrepris de protéger le patrimoine personnel des entrepreneurs individuels pour éviter que faillite professionnelle ne rime avec faillite personnelle. Depuis 2003, ces professionnels peuvent déclarer insaisissables une partie de leurs biens immobiliers.

Aucun des professionnels concernés ne l'ignore : l'entreprise individuelle et son dirigeant ne font qu'un.
Ainsi, les personnes qui exercent leur activité en entreprise individuelle disposent d'un patrimoine unique comportant indistinctement leurs biens professionnels et leurs biens personnels. Cette situation entraîne une conséquence majeure : en cas de mauvaises affaires ou de faillite, les professionnels libéraux, artisans, commerçants ou autres exploitants agricoles doivent répondre de leurs engagements professionnels sur la totalité de leurs biens (professionnels et personnels). C'est le principe d'unicité du patrimoine qui veut que chaque personne n'ait qu'un seul patrimoine.
Depuis la loi du 1er août 2003 pour l'initiative économique (loi Dutreil), l'entrepreneur peut protéger sa résidence principale de ses créanciers professionnels, en effectuant une déclaration d'insaisissabilité. La loi du 4 août 2008, dite loi pour la modernisation de l'économie (LME), a élargi, quant à elle, le champ de la protection à tous les biens immobiliers non professionnels.
Ces lois permettent de protéger tout ou partie des biens immobiliers privés, en les rendant insaisissables par les créanciers professionnels. Impossible pour eux d'engager une procédure de saisie immobilière. L'objectif est d'offrir aux entrepreneurs individuels un cadre juridique d'exercice sécurisé.

Fotolia

Protéger le domicile, mais pas seulement

La déclaration d'insaisissabilité est ouverte à toutes les personnes physiques immatriculées à un registre de publicité légale à caractère professionnel (registre du commerce et des sociétés, répertoire des métiers, registre de la batellerie artisanale) et à celles exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante. Peuvent y recourir les commerçants, artisans, agents commerciaux, agriculteurs, professionnels libéraux ainsi que tous ceux qui exercent leur activité en auto-entreprise ou sous le statut d'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL). En revanche, les sociétés, quelles qu'elles soient, sont exclues du bénéfice de ce dispositif.

Grâce à la déclaration d'insaisissabilité, les droits sur l'immeuble où est fixée la résidence principale de l'entrepreneur (qu'il s'agisse d'un bien propre, d'un bien commun ou même indivis) sont rendus insaisissables. Si l'entrepreneur le désire, la protection peut être étendue à tout bien foncier bâti ou non bâti qu'il n'a pas affecté à un usage professionnel (résidence secondaire, terrain, etc.).
La protection concerne les biens qu'ils soient détenus en tout ou partie (droits indivis) en toute propriété, en usufruit, en nue-propriété. La déclaration d'insaisissabilité peut porter indifféremment sur un bien propre, commun ou personnel de l'entrepreneur individuel, et sans que le conjoint éventuel n'ait à intervenir à l'acte. Cependant, quand les deux époux exercent ensemble

ou séparément une activité commerciale, professionnelle, agricole, ou indépendante à titre individuel, il convient que chacun établisse une déclaration d'insaisissabilité.

Une protection limitée

Si les immeubles concernés sont à un usage mixte (habitation et professionnel), l'intégralité du bien n'est pas concernée par la protection. Seule la partie affectée à l'habitation peut profiter de la protection instaurée par la déclaration. De plus, il faudra avoir établi un état descriptif de division des biens avant la déclaration d'insaisissabilité.

Par ailleurs, si les biens immobiliers privés deviennent insaisissables, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent plus faire l'objet d'une saisie immobilière, ils ne le sont qu'à l'égard des créanciers professionnels et seulement pour les dettes nées après la publication de la déclaration.

L'entrepreneur n'est donc pas à l'abri d'une procédure suite à une dette non professionnelle, à une dette de son conjoint (selon son régime matrimonial toutefois), ou même à une dette professionnelle si celle-ci est antérieure à la déclaration d'insaisissabilité.

Des effets pervers possibles

Méfiance tout de même avant d'étendre la déclaration à l'ensemble des biens immobiliers. L'opération peut avoir des effets pervers. En effet, à vouloir trop protéger ses biens, l'entrepreneur risque, par exemple, d'avoir des difficultés pour emprunter, les établissements financiers estimant que ses garanties sont trop faibles pour s'engager à ses côtés. Pour sortir de l'impasse, il faudra alors révoquer (avec coût supplémentaire) l'insaisissabilité d'un ou plusieurs biens au profit de ce créancier pour décrocher le prêt. La protection sera moindre, mais le bien restera protégé des autres créanciers professionnels (le Trésor public, l'Urssaf, le RSI, les fournisseurs, etc.).

La durée de la protection

Les effets de la déclaration d'insaisissabilité ne sont pas irréversibles. Ils peuvent cesser dans trois hypothèses.

Révocation

L'entrepreneur décide de révoquer sa déclaration. Il peut le faire au profit d'un ou plusieurs créanciers, un établissement financier par exemple *(voir ci-dessus)*. L'opération requiert les mêmes conditions de validité et d'opposabilité que la déclaration d'insaisissabilité elle-même.

La vente

Si l'entrepreneur vend son bien, l'insaisissabilité cesse en principe. Toutefois, elle se poursuivra sur le prix de vente dès lors que celui-ci sera réutilisé dans le délai d'un an pour acheter une résidence principale. Grâce à une simple déclaration de remploi des fonds dans l'acte d'acquisition, ce nouveau bien deviendra à son tour insaisissable, à hauteur de la somme provenant de la vente du précédent.

Le décès

Le bien demeurera toutefois insaisissable pour les créanciers dont les droits sont nés entre la publication de la déclaration et le décès. Ainsi, les héritiers resteront protégés des créanciers professionnels. En revanche, en cas de dissolution du régime matrimonial (en cas de divorce par exemple), les effets de la déclaration subsistent lorsque l'entrepreneur est attributaire du bien.

Un certain formalisme

La déclaration d'insaisissabilité doit, à peine de nullité, être effectuée devant notaire et publiée au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble. Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, l'acte est publié au livre foncier.

Par ailleurs, la déclaration doit être mentionnée sur un registre de publicité légale à caractère professionnel (répertoire des métiers, greffe du tribunal de commerce, etc.) ou dans un journal d'annonces légales pour les personnes non tenues de s'immatriculer (comme les professions libérales ou les agriculteurs). Compte tenu de ces formalités, l'entrepreneur doit compter entre 300 et 500 € pour effectuer sa déclaration d'insaisissabilité. Ce coût comprend notamment la taxe de publicité foncière, le salaire du Conservateur, les émoluments du notaire, des débours, les frais de publicité. Une dépense relativement modeste au regard de la protection offerte. ■

Rosine Maiolo

POINT DE VUE

Alexandra MIGNON-GUZMANN, notaire

D.R.

« Tout d'abord un constat s'impose : la déclaration d'insaisissabilité a un succès limité. C'est un fait, peu d'entrepreneurs individuels la réclament. La raison ? Le peu de communication et parfois même la mauvaise information. Beaucoup de gérants de sociétés par exemple me consultent en pensant à tort que le dispositif leur est ouvert. Les atouts de la déclaration d'insaisissabilité sont loin d'être négligeables, mais restent limités aux entrepreneurs individuels. Elle permet d'atténuer les conséquences excessives du mode d'exercice individuel. Les entrepreneurs peuvent ainsi se lancer sans prendre des risques démesurés et sans coût excessif. La mesure est par exemple idéale pour une personne mariée sous le régime de la communauté et qui décide d'entreprendre. Il va pouvoir protéger son patrimoine personnel sans avoir à changer de régime matrimonial. Un seul bémol toutefois, s'il exerce dans sa résidence principale. Cela signifie qu'une partie de ce bien est utilisée à l'usage de sa profession. Pour protéger l'immeuble, il devra au préalable effectuer un état descriptif de division. L'opération, très simple au demeurant, vient toutefois alourdir le coût global de 400 € environ ». ■

« Les entrepreneurs peuvent se lancer sans prendre de risques démesurés »

Propos recueillis par R.M.

Retrouvez nos conseils par thème dans les mémos

Famille

Entreprise

Immobilier

Patrimoine

BON DE COMMANDE

conseils des notaires

Pratiques, complets et synthétiques, ces petits guides vous aident à négocier les tournants décisifs de votre vie.

Je désire recevoir les Mémos suivants (cocher les cases en indiquant la quantité):

Famille

- ☐ Choisir son contrat de mariage
- ☐ Le pacs et le concubinage
- ☐ Le divorce
- ☐ L'adoption
- ☐ La donation entre époux
- ☐ Les donations
- ☐ Le testament et les legs
- ☐ La donation-partage
- ☐ Recueillir un héritage
- ☐ Le statut des mineurs
- ☐ La protection des adultes vulnérables

Entreprise

- ☐ Le couple et l'entreprise

Immobilier

- ☐ La société civile immobilière
- ☐ Acheter ou vendre son logement
- ☐ La vente en viager

Patrimoine

- ☐ L'Impôt de solidarité sur la fortune
- ☐ L'assurance-vie

4,50 € x … (nbre de Mémos) = ……..€

Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom ……

Prénom ……

Adresse ……

……

……

……

Code postal ……

Ville ……

……

À retourner par courrier :
Publi.not, 44 rue du Général-Foy
75008 Paris
Téléphone : 01 40 82 00 36
ou Achat en ligne : **www.notaires.fr**

CDN 419

Les concessions funéraires

En dix questions

La concession funéraire obéit à des règles qui dérogent largement tant aux principes du droit public qu'à ceux du droit privé, et qui sont souvent mal connues. Pourtant, une meilleure connaissance de celles-ci permettrait d'éviter de nombreux conflits familiaux.

1 Qu'est-ce qu'une concession funéraire ?

La concession est une parcelle de terrain destinée à recevoir une sépulture permettant l'inhumation de défunts. Plus précisément, il s'agit d'une surface concédée dans un cimetière qui devra être creusée afin de permettre l'inhumation, étant rappelé que les animaux ne peuvent être inhumés dans les concessions.

Celui qui acquiert une concession ne dispose pas d'un véritable droit de propriété, mais le juge considère que l'occupation du domaine public, auquel appartient le cimetière, n'est ni précaire ni révocable.

Un contrat avec la commune

Ce mode d'inhumation implique une relation contractuelle entre, d'une part, une commune qui cède cette parcelle dans le cimetière et, d'autre part, un particulier qui fait l'acquisition de ce terrain. L'acquéreur est appelé le concessionnaire et l'on qualifie la commune de concédante. Ce contrat administratif, portant occupation du domaine public, va le plus souvent prendre la forme d'un arrêté du maire, auquel le conseil municipal a délégué en début de mandat la délivrance des concessions.

2 Pour combien d'années une concession peut-elle être prévue ?

Les communes peuvent accorder dans leurs cimetières des concessions temporaires pour quinze ans au plus (par exemple des concessions de dix ans et de quinze ans), des concessions trentenaires (trente ans), des concessions cinquantenaires (cinquante ans) et, contrairement à ce qui est parfois affirmé, des concessions perpétuelles.

Les concessions délivrées pour un temps déterminé peuvent être renouvelées - pour la même durée - dans les deux années qui suivent l'arrivée à échéance.

Les concessions perpétuelles, comme leur nom l'indique, bénéficient à leur titulaire sans limitation de durée, ou, du moins, tant qu'elles sont entretenues.

La liberté des communes

Les conseils municipaux sont libres d'instituer (ou de supprimer pour l'avenir) une, plusieurs ou toutes ces catégories.

Dans les petites communes, il n'est pas rare que seules des concessions perpétuelles soient proposées, alors que dans les grandes communes soit elles ne sont plus proposées, soit elles le sont encore mais à des prix prohibitifs.

À noter qu'entre 1924 et 1959, les communes pouvaient proposer des concessions centenaires. Elles ne peuvent plus être délivrées.

3 Qui peut acquérir une concession funéraire ?

Le Code général des collectivités territoriales indique seulement les personnes qui bénéficient du droit à l'inhumation, c'est-à-dire le droit d'être enterré dans un terrain mis gratuitement à disposition de la famille pendant au moins cinq années. Ces tombes gratuites font partie du terrain dit commun.

La commune est tenue d'inhumer :

- les personnes décédées sur son territoire, quel que soit leur domicile,
- les personnes domiciliées sur son territoire
- les personnes non domiciliées dans la commune mais qui y ont droit à une sépulture de famille,
- et, enfin, les Français qui résident à l'étranger et inscrits sur leur liste électorale.

Certaines communes ont considéré qu'avaient seules la possibilité d'obtenir >>>

une concession funéraire dans le cimetière communal les personnes disposant du droit à y être inhumées, c'est-à-dire celles appartenant à l'une de ces quatre catégories.
Mais le Conseil d'État considère comme seul motif valable pour refuser l'octroi d'une concession l'absence de place disponible dans le cimetière.
S'il est toujours possible pour une commune, en l'absence de problème de places disponibles dans le cimetière, d'accepter de concéder un terrain à une personne sans lien avec la commune, le maire est en droit de lui refuser une concession pour les réserver à celles ayant droit à l'inhumation dans le cimetière municipal.

4 Qui peut être inhumé dans une concession funéraire ?

L'acte de concession lui-même peut déterminer la ou les personnes qui y seront inhumées. Dans cette hypothèse, aucune autre personne ne peut être inhumée dans la sépulture. Seul le fondateur, également appelé le concessionnaire, peut modifier la forme de la concession. Il peut ainsi augmenter la liste des personnes susceptibles d'être inhumées, voire transformer la concession en concession de famille.
Ainsi, si sur le titre de la concession, il est indiqué que la concession est « fondée par Monsieur X pour son inhumation et celle de son épouse » et que Monsieur X est décédé, personne d'autre ne peut y être inhumé, même avec l'accord de l'épouse encore vivante.

Accès non limité

Dans le cas d'une concession de famille, si le fondateur n'a pas limité l'accès à la sépulture, pourront y être inhumés, outre le concessionnaire, son conjoint, ses successeurs, ses ascendants, ses alliés et ses enfants adoptifs.
Après le décès du fondateur et en l'absence de volonté contraire de ce dernier, les ascendants et descendants et leurs conjoints jouissent d'un doit à l'inhumation, et les héritiers du fondateur - nouveaux titulaires de la sépulture - ne pourront s'y opposer et n'auront même pas à donner leur accord.
Ainsi, les enfants du fondateur n'ont pas à donner leur accord pour l'inhumation de l'un d'eux, de leurs enfants et conjoints, ou celles de leurs grands-parents. En revanche, l'inhumation d'un oncle ou d'un cousin implique d'obtenir l'accord de ces héritiers.

Avec l'accord des titulaires

Dans une concession de famille peuvent être inhumés les corps de personnes unies au concessionnaire par des liens particuliers d'affection. Dans ce cas, l'accord exprès du ou des titulaires s'impose.
Ainsi, par exemple, Monsieur X fonde une concession de famille, décède et laisse trois fils. Les deux premiers sont mariés, le troisième vit en concubinage. Si les veuves ont droit à être inhumées dans la concession de famille sans solliciter l'accord de leurs beaux-frères, en revanche, la concubine (qui, comme un partenaire de pacs, n'est pas juridiquement un conjoint) ne peut l'être sans leur accord.
Il en sera de même pour l'enfant d'un premier lit d'une des deux veuves, qui n'est pas un descendant.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Des dispositions concernant ses obsèques sont souvent confiées au notaire. Malheureusement, l'ouverture du testament intervient souvent après l'enterrement. Il est donc conseillé de **faire part de ces dispositions** à un proche ou de les mettre dans un document qui sera forcément consulté après le décès, par exemple le livret de famille.

5 Combien de corps peut-on inhumer dans une concession funéraire?

Le nombre de corps qu'une sépulture est susceptible de recevoir peut être limité par le titre de la concession.
Ensuite, il est possible de distinguer selon qu'il y a ou non un caveau.
▪ En l'absence de caveau, les inhumations seront pratiquées en pleine terre. Le titulaire pourra creuser, selon la taille de la concession, une ou plusieurs fosses, les renouveler tous les cinq ans, voire superposer les corps. La profondeur du premier creusement permet de connaître le nombre de corps qu'il est possible d'inhumer successivement. Un cercueil ayant en général une hauteur d'une cinquantaine de centimètres et chaque cercueil devant être recouvert d'un mètre de terre bien foulée (cela s'appelle étonnamment le «vide sanitaire »), si le premier corps est inhumé à 4,5 mètres, trois corps pourront être inhumés.
▪ En présence d'un caveau, il ne peut y avoir plus d'inhumations que le caveau ne comporte de cases.
Dans certaines communes, il est admis que soit pratiquée une réduction (ou réunion) de corps, opération qui consiste à recueillir, à la suite d'une exhumation, les restes mortels dans une boîte à ossements (ou reliquaire) pour la déposer dans la même sépulture (la réunion est la même opération, mais porte sur plusieurs corps).
Le plus proche parent de la personne défunte devra demander une autorisation d'exhumation du maire. Le reliquaire sera déposé à la tête ou au pied du nouveau cercueil. Cette opération peut toutefois être interdite dans le règlement du cimetière.

6 Qui doit entretenir la concession funéraire après le décès du fondateur ?

Après le décès du fondateur de la concession, l'acquisition d'un nouveau monument funéraire implique l'accord préalable de tous les héritiers du défunt.
Il n'en est pas de même de l'entretien de la sépulture qui concerne tous les titulaires de la concession funéraire (qualifiés « d'ayants cause du concessionnaire »); ils ne peuvent échapper à cette obligation.
La jurisprudence reconnaît que, si l'un des membres de l'indivision, sans s'opposer expressément aux travaux, indique aux autres qu'il refuse de participer aux frais générés par la remise en état de la sépulture, il n'est pas possible d'imposer à ce coïndivisaire le remboursement de sa quote-part dès lors que la sépulture n'est pas en état de délabrement.

Pour en savoir plus

▪ *Code général des collectivités territoriales*: **articles L. 2223-13 et suivants.**

© Michel Emportes/Only France

Le cimetière du château de Nice

7 Quelles autorisations faut-il pour faire des travaux ?

Le droit de construire des monuments et caveaux sur les concessions est reconnu par la loi, mais n'est pas soumis à une procédure (le Code de l'urbanisme dispense de toute autorisation ou déclaration les monuments funéraires dans les cimetières).
Le règlement du cimetière peut imposer une procédure de déclaration préalable de travaux. Il peut fixer des dimensions maximales aux constructions pour des raisons de sécurité, si la mise en œuvre du droit de construire n'est pas encadrée par une autre législation, notamment la législation sur les monuments historiques.
La jurisprudence a reconnu la possibilité d'effectuer des plantations sur le terrain concédé. Toutefois, le maire peut, dans le souci de salubrité (circulation de l'air), interdire les arbres de haute tige ou limiter leur hauteur, mais ne peut fonder sa mesure sur des considérations liées à l'esthétique.
Les inscriptions sur les sépultures doivent, quant à elles, être autorisées par le maire.

8 Comment transmettre une concession funéraire ?

La concession se transmet par voie de succession ou de donation opérée devant notaire.
Bien que, par principe, la propriété du tombeau ne se transmet qu'aux héritiers naturels, le fondateur pourra instituer un légataire. Aucune disposition de la loi n'interdit de donner ou léguer à un héritier par le sang une concession funéraire déjà utilisée. En revanche, le légataire ne peut être un étranger à la famille que dans le cas d'une concession non encore utilisée.
La donation obéit aux mêmes principes que la transmission par legs, mais implique à la fois l'intervention d'un notaire, pour la donation, et celle du maire, pour l'établissement d'un nouvel acte de concession.

9 Comment gérer une concession funéraire après le décès de son fondateur ?

À défaut de disposition testamentaire léguant la concession, elle se trouve en indivision perpétuelle entre les héritiers du fondateur. Dès lors, la sépulture appartiendra, dans l'ordre successoral, à l'ensemble des héritiers situés sur le même rang (par exemple, tous les enfants), sans qu'aucun d'entre eux ne puisse prétendre à plus de droits que les autres. Les travaux exécutés sur la sépulture doivent donc recevoir l'accord de tous les co-indivisaires.
Il a été admis que l'un des membres de l'indivision pouvait renoncer à ses droits au profit des autres. En effet, la Cour de cassation a précisé que « *si le droit à la sépulture est hors du commerce, aucune disposition légale n'interdit au bénéficiaire de ce droit d'y renoncer au profit des autres membres de la famille* ». ■

Damien Dutrieux
Cridon* Nord-est

*Centre de recherche, d'Information et de documentation notariales

10 Que devient une concession lorsqu'il n'existe plus de titulaire ?

Dans le cas d'une concession délivrée pour un temps déterminé, la commune n'est pas tenue d'accepter le renouvellement de la concession lorsque la demande n'émane pas d'une personne justifiant de la qualité d'héritier de son fondateur. La concession sera reprise par la commune à l'issue du délai de deux années ouvert par le Code général des collectivités territoriales pour renouveler.

Dans le cas d'une concession perpétuelle, qu'il y ait ou non un titulaire, la commune est tenue de respecter le contrat qu'elle a souscrit en délivrant la concession. Elle ne pourra résilier ce contrat qu'au moyen d'une procédure de reprise pour état d'abandon. L'entretien d'une sépulture perpétuelle constitue un obstacle à l'utilisation de la procédure de reprise, même si cet entretien est le fait d'un étranger à la famille.

La taxe de 3 %

Un dispositif anti-évasion fiscale

La détention d'immeubles par des sociétés basées à l'étranger ne permet pas d'échapper à l'impôt en France : le dispositif anti-fraude de la taxe de 3 % qui vise les immeubles détenus en France se révèle une arme efficace entre les mains de Bercy.

Bercy a mis en place un mécanisme de taxation qui s'applique à toute société, voire à tout organisme qui acquiert un immeuble en France. Et les conséquences financières sont loin d'être négligeables. Annuelle, la taxe acquittée correspond à 3 % de la valeur vénale des immeubles ou des droits réels immobiliers. La taxe vise les entités françaises ou étrangères qui font l'acquisition de propriétés immobilières en France, directement ou via une chaîne de participations. La liste de ces entités est très large puisqu'elle comprend aussi bien les entreprises que les trusts, les fonds, etc.

Un dispositif anti-évasion

Depuis sa création en 1983, ce dispositif a pour but de décourager l'acquisition de propriétés immobilières en France sous couvert de personnes morales établies dans des États à fiscalité privilégiée, ou tout au moins des États n'ayant pas conclu avec la France de conventions d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales : les paradis fiscaux ou du moins les États considérés comme tels. Dans les faits, son champ d'application est beaucoup plus large.

À l'origine, le texte visait des montages consistant pour des particuliers résidant de France à faire acheter un bien immobilier, l'appartement parisien où elles allaient résider par exemple, via des sociétés dont le siège était généralement fixé en Suisse ou au Lichtenstein.

Deux avantages étaient attendus d'une telle opération : d'une part, contourner les règles du contrôle des changes en utilisant des comptes à l'étranger ; d'autre part faire remonter de l'argent sur ces mêmes comptes par le biais des loyers versés aux sociétés écrans. Dans ces circonstances, il était très difficile de connaître l'identité des associés afin de les assujettir à l'impôt sur la fortune. En outre, en cas de revente du bien, les droits de mutation n'étaient pas recouvrés.

Au fil des évolutions de la loi et de son application, ce texte a acquis une portée beaucoup plus large.

Un texte sans cesse remanié et étendu

Des remaniements successifs ont conduit à étendre le champ d'application de la taxe de 3 %. Désormais, la taxe vise non seulement les entités ayant leur siège à l'étranger mais également celles ayant leur siège au sein de l'Union européenne, voire même en France.

De même, les personnes morales, organismes, entités susceptibles de se voir appliquer ce dispositif sont très nombreuses. Les trusts, les fiducies, ainsi que les fonds d'investissements sont aussi concernés. Il était en effet jusqu'ici difficile de savoir si ces entités étaient ou non visées par la mesure et elles devaient, par précaution, déposer des déclarations auprès de l'administration française.

Extension de principe aux sociétés françaises

Afin de faire échec à un arrêt de la Cour de cassation *(Cass. Com. 21 décembre 1990, SA Royal n° 322 P)* qui avait jugé la taxe de 3 % discriminatoire à l'égard des sociétés étrangères, il a été décidé en 1993 d'étendre la taxe aux sociétés française. En pratique, des cas d'exonérations avaient été prévus afin que cette extension reste théorique. Et le texte visait essentiellement les personnes morales établies dans des États à fiscalité privilégiée ou tout au moins des États n'ayant pas conclu avec

la France de convention contre la fraude et l'évasion fiscales.
Le dispositif était peu utilisé par l'administration fiscale et dans les faits, on observait très peu de redressements. D'un point de vue dissuasif, il remplissait pleinement son objectif. Et rares étaient les investisseurs que cet arsenal ne décourageait pas.

Sociétés communautaires

C'est dans ce contexte que le juge communautaire est intervenu en 2007 dans le cadre de ce qu'on a appelé l'affaire Elisa pour sanctionner l'illégalité de cette taxe au regard du droit communautaire *(CJCE 11 octobre 2007, Européenne et luxembourgeoise d'investissements SA)*.
Alors que les sociétés françaises étaient exonérées de plein droit, une condition supplémentaire pesait en effet sur les sociétés non-résidentes. Leur État de résidence devait avoir conclu avec la France une convention d'assistance administrative. Le législateur, a pris acte de cette jurisprudence et réformé le texte des articles 990 D et 990 E du CGI codifiant la taxe de 3 %. Désormais, toutes les structures établies dans l'Union européenne bénéficient des mêmes possibilités d'exonération que les sociétés françaises.

Guillaume SOUDEY, notaire

Le prix de l'anonymat

D.R.

« La philosophie du texte est relativement simple. Si la personne morale accepte de révéler qui est le vrai propriétaire de l'immeuble, qui se cache derrière l'entité, la société, le fonds, etc., elle ne paye pas de taxe.
À défaut, elle s'acquitte chaque année d'une taxe égale à 3 % de la valeur vénale brute du bien, c'est le prix de son anonymat. Il ne faut pas oublier qu'en 1983, ce texte a été instauré pour décourager des montages tendant à éviter un nouvel impôt : l'impôt sur les grandes fortunes (IGF), devenu depuis l'impôt de solidarité sur la fortune. L'objectif de Bercy consiste à éviter l'interposition d'entités dissimulant les véritables détenteurs.
Dans les faits, la majeure partie de nos clients accepte volontiers de révéler leur identité. En tant que notaires, nous préparons alors les déclarations n° 2746 afférentes ou les engagements de communiquer de l'article 990 E du CGI. Les cas les plus compliqués pour nous interviennent lorsqu'un client possède déjà une entité opaque aux yeux de l'administration fiscale française, comme une structure offshore située dans un pays n'ayant pas d'accord avec la France et qu'il souhaite réaliser cette acquisition via cette structure. En effet, même si le jeu des exonérations dont nous disposons est géographiquement très étendu, il ne s'étend pas à ce type d'hypothèses. À nous d'expliquer à ces investisseurs qu'il peut être parfois plus opportun, tant civilement que fiscalement, d'acquérir l'immeuble français par une structure française simple, type société civile. Généralement, c'est bien compris ». ■

Propos recueillis par A.P.

» De nombreuses possibilités d'exonération

Ces exonérations, dont on se contentera de lister les principales, sont multiples.
La première concerne les entreprises, entités organismes, dont l'actif immobilier détenu en France représente moins de 50 % de leurs actifs détenus en France. En clair, seules les sociétés à prépondérance immobilière sont visées par le texte.
Deuxième exonération : les personnes morales, organismes ou fiducies dont les actions ou parts sont cotées échappent à cette taxe.
Le troisième cas d'exonération est réservé aux entreprises ayant leur siège en France, dans un État membre de l'UE ou dans un État tiers ayant conclu avec la France une convention discale d'assistance administrative avec la France ou dans un État ayant passé avec la France un traité comportant une clause d'égalité de traitement. Ces entités peuvent notamment être exonérées si la quote-part qu'elles détiennent sur ces biens est d'une valeur inférieure à 100 000 € ou bien est fixée à moins de 5 % de la valeur totale de la valeur vénale de l'immeuble : une simplification bienvenue pour les petits porteurs.

Il en est de même si ces personnes morales, organismes ou fiducies prennent, dans les deux mois de l'acquisition de l'immeuble ou de la participation, l'engagement de communiquer à l'administration sur sa demande, certaines informations concernant le ou les actionnaires et les actionnaires, associés ou outres membres détenant plus de 1 % des actions, parts ou autres droits. La solution est semblable pour les personnes morales, organismes ou fiducies qui souscrivent chaque année une déclaration n° 2746. Cet imprimé est à adresser chaque année à l'administration au plus tard le 15 mai. Doivent y figurer le lieu de situation de l'immeuble, sa consistance, sa valeur vénale au 1er janvier ainsi que l'identité des actionnaires, associés et autres membres détenant plus de 1 % des actions, parts ou autres droits. L'exonération est proportionnelle au nombre de titres pour lesquels l'identité et l'adresse du détenteur ont été révélées *(voir encadré)*.

» Un dispositif de substitution à l'ISF

La taxe de 3 % s'est donc imposée dans l'esprit de Bercy comme un impôt de substitution à l'ISF. Cependant son coût est bien supérieur puisque son taux est fixé à 3 %. En outre, contrairement au dispositif de l'ISF, aucune possibilité de déduction d'un passif éventuel n'est prévue. En outre, le champ d'application de l'ISF et celui de la taxe de 3 % diffèrent, nuisant ainsi à la lisibilité du dispositif.

Deux définitions de la prépondérance immobilière

Chacun des deux régimes contient en effet sa propre définition de la notion de société à prépondérance immobilière. Pour la taxe de 3 %, on examine le rapport entre les actifs immobiliers possédés en France et l'ensemble des actifs possédés en France *(CGI, article 990 E)*, alors que pour l'ISF, on examine le rapport existant entre les actifs immobiliers possédés en France et la totalité des actifs possédés en France et dans les autres États *(CGI, article 750 ter 2)*.
Par exemple, si un opérateur étranger investit 10 % de son patrimoine immobilier en France et les 90 % restants dans d'autres États, il devient imposable à la taxe de 3 % puisqu'il détient 100 % d'actifs immobiliers en France selon ce ratio, alors qu'il ne le serait pas au regard des règles de ratio ISF. ■

Annabelle Pando

Quand la séparation de fait s'éternise

Les dangers d'une situation ambiguë

Il n'est pas rare que des époux vivent de façon séparée sans prendre la peine d'officialiser leur rupture. Cette négligence peut être à l'origine de nombreuses déconvenues. En effet, l'indépendance que semble conférer la séparation de fait aux époux désunis est illusoire.

La séparation de fait vise la situation où deux conjoints ont décidé, souvent conjointement mais pas forcément, de ne plus vivre ensemble. L'origine de cette situation de pur fait est diverse : accord tacite pour ne plus vivre ensemble tout en maintenant le lien matrimonial pour préserver les enfants, choix de ne pas divorcer pour ne pas supporter les frais liés à cette procédure, convictions religieuses incompatibles avec l'officialisation de la rupture, simple négligence…

Le mariage subsiste

Quelle que soit son origine, la séparation de fait laisse subsister le mariage entre les époux et notamment l'application des règles découlant de leur régime matrimonial, ce qui peut générer des conséquences aussi fâcheuses qu'inattendues. Pour les raisonnements qui vont suivre, l'on considérera que les époux sont soumis au régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Ce régime est celui de la très grande majorité des Français, notamment de ceux, très nombreux, qui n'ont pas pris la peine de régulariser un contrat de mariage avant la célébration du mariage.

» Le partage « officieux » est impossible

Les époux n'ont pas la possibilité de régulariser entre eux une convention à l'effet de liquider leur régime matrimonial. Une telle convention serait forcément frappée de nullité. La seule solution pouvant leur permettre de procéder au partage définitif de leurs biens est d'avoir recours au divorce, à la séparation de corps ou encore de changer de régime matrimonial.
Dans la mesure où les époux ne se dirigent vers aucune de ces procédures, les règles inhérentes à leur régime matrimonial leur demeurent applicables.

» Les droits et obligations du mariage demeurent

Les époux bien que séparés demeurent tenus des droits et obligations du mariage. Il en va ainsi notamment du devoir de fidélité. Le manquement de l'un des époux sur ce point pourrait être invoqué à son encontre par l'autre époux dans le cadre d'une procédure en divorce pour faute.
De même, le devoir de secours entre époux subsiste. Cela signifie que si l'un des époux se retrouve dans une situation financière qui ne lui permet plus de faire face à ses besoins, il sera en droit de demander à l'autre époux une pension alimentaire. Cette pension sera fixée en fonction des besoins de l'époux demandeur et des ressources de l'époux contre lequel l'action est dirigée. Cependant, ce dernier a la possibilité de demander à l'autre de reprendre la vie commune. Mais l'époux qui a subi la séparation voulue par son conjoint ou qui a des raisons légitimes pour se soustraire à son devoir de cohabitation pourra demander une pension alimentaire sans être obligé de reprendre la vie commune. L'on songe notamment à l'époux qui a dû quitter le domicile conjugal en raison d'un comportement violent de son conjoint.

Le saviez-vous ?

Sur le plan fiscal, la séparation de fait des époux a pour effet leur imposition séparée lorsqu'ils sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit, ou en cas d'abandon du domicile conjugal par l'un ou l'autre des époux, lorsque chacun dispose de revenus distincts.

Gettyimages

Une vocation à l'enrichissement comme à l'appauvrissement

En dépit de la séparation des époux, il subsiste entre eux une interdépendance économique, pour le meilleur comme pour le pire.
La communauté qui existe entre les époux a vocation à s'enrichir, en principe, de toutes les économies et de toutes les acquisitions réalisées par les époux. Ainsi, chacun continue à contribuer à l'enrichissement de son conjoint, notamment par ses revenus. La communauté n'aura vocation à être partagée qu'à compter du jour où elle sera dissoute, c'est-à-dire notamment en cas de divorce ou de décès.
Parallèlement, chacun des époux peut toujours être poursuivi sur ses salaires et ses biens propres (ceux qui ne dépendent pas de la communauté) s'agissant des dettes qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants (loyers et charges de copropriété afférents au logement de la famille, dépenses de santé…). Les exceptions à cette solidarité concernent essentiellement les dépenses manifestement excessives, inutiles ou les emprunts sauf lorsque ces derniers portent sur des sommes modestes nécessaires aux besoins de la vie courante.

Des règles de gestion inadaptées

Sous le régime de la communauté, un certain nombre de biens ne peuvent être vendus sans que les deux époux donnent conjointement leur accord. Il en est ainsi notamment des biens immobiliers, des fonds de commerce et artisanaux et des droits sociaux non négociables (parts de société civile immobilière, de SARL, de société en nom collectif…). Il s'agit de protéger les conjoints face à des actes qui peuvent avoir de graves conséquences sur le patrimoine commun.
Si de telles règles se comprennent lorsqu'il existe une communauté d'intérêts entre les époux, elles sont souvent mal vécues lorsque les conjoints sont séparés, parfois depuis de longues années.

La vente d'un fonds de commerce

Imaginons le cas d'un époux qui après la séparation a créé un fonds de commerce et l'exploite personnellement. Quelques années plus tard, il désire céder ce fonds pour en acquérir un autre mieux placé. À son grand étonnement, il réalise qu'il ne peut céder seul ce fonds, quand bien même sa création a eu lieu après la séparation et résulte de son travail personnel. Effectivement, l'exploitation concernée dépend de la communauté.
De ce fait, il a impérativement besoin de l'accord de son conjoint. Cette immixtion est ressentie de manière désagréable. La situation risque de devenir franchement contentieuse si, pour diverses raisons, l'autre époux refuse de donner son consentement.

L'acquisition d'un nouveau logement.

L'une des situations les plus problématiques est probablement celle où l'un des époux séparés de biens désire procéder à l'acquisition d'un bien immobilier. Comme tout autre bien acquis par les époux, le bien immobilier dépendra de la communauté de biens. Il aura ainsi vocation à être partagé entre les deux époux lors de la dissolution du mariage (divorce, décès…).

LE CONSEIL DU NOTAIRE

La séparation de fait pose des problèmes considérables au titre des emprunts ou des dettes. L'époux non-signataire de ces emprunts peut se trouver engagé contre son gré du fait de l'existence du régime matrimonial de la communauté légale. Cette situation extrêmement dangereuse doit pousser les époux à **trouver une solution juridique à leur séparation.**

L'époux acquéreur ne pourra ni vendre ce bien ou ni le donner en garantie sans l'intervention de son conjoint. La situation devient très embarrassante lorsque cette acquisition est réalisée par un époux avec une autre personne, notamment un concubin, puisque le bien appartient potentiellement aux deux époux ainsi qu'au concubin. Il devient alors franchement problématique d'assurer la protection du concubin acquéreur en cas de décès. Le sort du bien demeure, en effet, incertain tant que la communauté n'a pas fait l'objet d'un partage entre les époux.
Pour remédier à cette situation, l'époux séparé de fait a tout intérêt à consulter son notaire, qui envisagera avec lui les conséquences patrimoniales de son investissement et lui proposera la solution la plus adaptée à sa situation personnelle. Il sera souvent nécessaire de s'orienter vers un divorce afin d'assainir la situation ou, si les époux n'entendent pas divorcer, effectuer à tout le moins un changement de régime matrimonial avant de procéder à l'acquisition du bien immobilier. ■

Bruno Jeannet
Cridon* de Lyon

*Centre de recherche, d'Information et de documentation notariales

Démarches

Le capital décès de la sécurité sociale

Toute activité salariée ouvre droit, en cas de décès, à un capital qui sera versé aux proches, sous certaines conditions.

Tous les assurés sociaux, qu'ils soient salariés ou non, bénéficient au titre de leur protection sociale obligatoire d'une assurance décès. Seul le capital versé par le régime général, donc par les caisses primaires d'assurance-maladie, est toutefois envisagé ici.

L'assuré

Les ayants droit du défunt ne peuvent prétendre à cette indemnité que si ce dernier se trouvait dans l'une des situations suivantes au cours de trois mois précédant son décès :

- salarié en exercice, dès lors qu'il remplit les conditions minimales d'activité (nombre d'heures travaillées, montant des cotisations versées) pour avoir la qualité d'assuré social ;
- demandeur d'emploi indemnisé ;
- titulaire d'une pension d'invalidité ou d'une rente pour incapacité permanente d'au moins 66,66 %.

La famille ne peut pas prétendre à cette couverture lorsque l'assuré était retraité. Elle y a droit en cas de préretraite dès lors que le décès survient dans les douze mois suivant la rupture du contrat, période pendant laquelle le préretraité bénéficie du maintien des droits à son assurance-maladie et décès-invalidité. Il en est de même pour le chômeur en fin de droit, s'il décède dans l'année qui suit sa prise en charge par Pôle emploi.

Les bénéficiaires

Le capital décès est versé en priorité aux ayants droit qui se trouvaient à la charge permanente totale et effective du défunt, au moment du décès. Encore doivent-ils faire valoir leur prérogative dans le mois suivant le décès.

Les bénéficiaires prioritaires sont par ordre de préférence :

- le conjoint survivant, même séparé de droit ou de fait ;
- le partenaire lié par un pacs ;
- à défaut, les descendants, ou encore, les ascendants ;
- toute autre personne à la charge du défunt : ainsi, un conjoint divorcé n'ayant pas d'autres revenus que sa pension alimentaire ou sa prestation compensatoire peut-il évincer le conjoint survivant, dès lors que ce dernier dispose de ressources personnelles.

Le concubin, pour sa part, ne peut prétendre à un capital décès que s'il était à la charge du défunt, auquel cas la priorité lui est reconnue.

En cas de droit égal invoqué dans les délais par plusieurs personnes de même rang, le capital doit être partagé entre elles.

En l'absence de priorité, le capital est versé, dans l'ordre, au conjoint non séparé de droit ou de fait, au partenaire lié par un pacs, et à défaut, aux descendants ou aux ascendants.

Modalités pratiques

Dans tous les cas, le capital décès n'est pas versé automatiquement. Les bénéficiaires supposés doivent en faire la demande expresse auprès de leur Caisse primaire et remplir l'imprimé Cerfa S3180 (modèle téléchargeable sur le site *www.ameli.fr*).

Ce formulaire recense tous les renseignements mentionnés plus haut, tant sur la situation de l'assuré au moment du décès que sur l'éventuelle priorité invoquée par le(s) bénéficiaire(s). Il doit être déposé avec toutes les pièces justificatives demandées (acte de décès, livret de famille, certificat d'enregistrement du pacs, carte d'identité, etc.)

Si aucun des bénéficiaires potentiels ne s'est manifesté dans le délai d'un mois, la demande peut encore être déposée dans les deux ans suivant le décès et sans avoir à prouver, dans ce cas, la qualité de personne à charge. ■

Danielle Roques-Georget

Le montant du capital décès

Le montant du capital décès est égal à 91,25 fois le gain journalier de base retenu pour le calcul des indemnités journalières auxquelles l'assuré pouvait prétendre avant son décès ; il ne peut être toutefois inférieur à un minimum équivalant à 1 % du plafond annuel de sécurité sociale, soit 363,72 € au 1er janvier 2012, ni dépasser le quart de ce même plafond, soit 9 093 € en 2012.

Cette somme échappe à l'ensemble des cotisations sociales et, en principe, aux droits de succession.

Particuliers

Comment sortir du surendettement ?

Lorsque le poids des dettes – crédits à la consommation, emprunts, découverts bancaires – devient insupportable, la commission de surendettement est un recours pour rétablir sa situation financière.

Le nombre de particuliers n'arrivant plus à faire face de façon durable à leurs dettes demeure à un niveau élevé. Selon la Banque de France, ils étaient 746 000 en mars 2012. Dans cette situation, la commission de surendettement des particuliers peut être saisie afin qu'une solution puisse être trouvée.

Graphicobsession

La saisine de la commission

Une personne est en situation de surendettement si elle n'arrive plus, malgré ses efforts, à faire face de façon constante à ses dettes. Il s'agit souvent du remboursement de crédits à la consommation ou immobilier ou d'arriérés de loyers. Seules les dettes non professionnelles sont concernées, elles doivent être certaines. Une seule dette importante peut suffire à caractériser le surendettement.
En général, cette situation provient de la souscription d'un nombre trop important de crédits ou d'une baisse importante des ressources de la personne suite à un licenciement, à un divorce ou à une maladie.
L'intéressé doit être domicilié en France, qu'il soit français ou étranger, ou être français et domicilié à l'étranger à condition que ses dettes aient été contractées auprès de créanciers établis en France.
Dans ce cas, la commission de surendettement des particuliers, dont le secrétariat est assuré par la Banque de France, peut l'aider à trouver des solutions. Il existe au moins une commission par département.
Seuls les particuliers peuvent avoir recours à cette procédure, les personnes morales (sociétés, entreprises, associations…) en sont exclues. Les personnes exerçant une activité professionnelle indépendante (agriculteurs, artisans, commerçants et professions libérales) relèvent d'un autre régime, celui des procédures collectives.

Le dossier de surendettement

Un dossier de surendettement doit être déposé auprès de la commission du lieu de résidence de la personne. Il est disponible sur le site de la Banque de France ou auprès de toute agence de la Banque de France. Le dossier, l'état exhaustif des créances ainsi qu'une lettre expliquant les raisons du surendettement doivent être retournés à la Banque de France.
Si la personne a déjà eu recours à cette procédure, une photocopie des mesures prises doit être jointe. Un signalement doit également être fait si une procédure d'expulsion est en cours. Les voies d'exécution (saisies, avis à tiers détenteur…) doivent également être signalées.

La saisine de la commission entraîne immédiatement l'inscription au FICP (Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers).

L'examen du dossier

La commission dispose d'un délai de trois mois pour examiner le dossier et le déclarer recevable ou non. Durant ce laps de temps, la personne surendettée doit continuer à régler ses dettes selon ses possibilités et ne doit pas aggraver sa situation en souscrivant de nouveaux crédits.
La commission peut se faire communiquer tout renseignement qu'elle juge utile du demandeur, des administrations, des organismes sociaux et des établissements de crédit afin de vérifier l'importance de l'état de surendettement, le caractère non professionnel des dettes et la bonne foi du demandeur. En effet, le débiteur ne doit pas avoir consciemment et volontairement >>>

contracté des dettes pour vivre au-dessus de ses moyens en comptant se soustraire à ses engagements. Les personnes ayant fait de fausses déclarations lors de la souscription de crédits ou remis des documents inexacts ou falsifiés ne peuvent pas bénéficier de la procédure.

La décision de la commission

La commission notifie sa décision au demandeur, aux créanciers, à la caisse d'allocation familiale du demandeur ainsi qu'aux établissements financiers gérants les comptes de la personne.
La décision de recevabilité suspend automatiquement toutes les voies d'exécution en cours pour un délai au maximum d'un an ; elle interdit aux banques de prélever des frais sur les rejets de prélèvement automatique, de supprimer les moyens de paiement et de procéder au remboursement unilatéral du découvert. Si le demandeur bénéficie de l'allocation personnalisée au logement, le versement de cette aide est rétabli au profit du bailleur afin d'éviter l'expulsion du débiteur.
Si la commission déclare le dossier irrecevable, une lettre motivée est adressée au demandeur.
Quelle que soit la réponse de la commission, le demandeur ou ses créanciers peuvent en faire appel dans les quinze jours qui suivent la notification. C'est le juge d'instance qui tranche alors le litige.

L'état de surendettement

La commission dresse un état du surendettement de la personne afin de l'orienter vers la solution la plus pertinente. Elle informe la caution du débiteur de la procédure en cours et lui demande si elle a déjà réglé des dettes pour le compte du débiteur.
Chaque créancier est également informé du montant de la dette déclarée et dispose d'un délai de vingt jours pour en contester le montant. Lorsque l'état de surendettement est définitif, les dettes qui y figurent ne peuvent plus produire d'intérêts ou générer des pénalités de retard jusqu'à la mise en œuvre du plan de redressement.

Profil

Les personnes endettées :
- **vivent seules pour 65 % d'entre elles ;**
- **sont plus représentées dans les tranches d'âge de 35 à 44 ans (28 %) et de 45 à 54 ans (26 %) ;**
- **sont locataires (80 %) ;**
- **n'ont pas d'activité professionnelle pour 50 % ;**
- **parmi celles qui travaillent, les employés et les ouvriers sont surreprésentés (34 % et 24 %).**

Source : Banque de France

Le plan de redressement

Si la situation du débiteur le permet, la commission va rechercher un accord entre lui et les créanciers afin de rétablir la situation en allégeant le poids de sa dette. Dans cette optique, elle va déterminer un « reste à vivre » pour faire face aux dépenses de la vie courante, qui doit être au moins égal au RSA, et va consacrer le reste au remboursement de la dette.
En partant de ce montant, la commission va proposer des mesures telles que la vente d'une partie du patrimoine du débiteur, en évitant de vendre sa résidence principale, le report ou le rééchelonnement du paiement de la dette, la réduction des dépenses et l'interdiction d'aggraver sa situation. La durée du plan ne peut excéder huit ans, sauf s'il concerne le remboursement d'un prêt immobilier.
Si aucun accord amiable n'est trouvé, un procès-verbal constate l'échec de la procédure. Le débiteur peut alors demander à bénéficier de mesures imposées ou recommandées dans les quinze jours qui suivent la nouvelle présentation.

Les mesures imposées ou recommandées

La commission de surendettement peut imposer le rééchelonnement des paiements des dettes sur une durée maximale de huit ans, l'imputation des paiements en priorité sur le capital, la réduction des taux d'intérêt ou la suspension des dettes non alimentaires pendant une durée maximale de deux ans. À l'issue des deux années, la commission réexamine la situation du débiteur.
La commission peut aussi recommander des mesures qui doivent être validées par le juge d'instance. Il peut s'agir de la réduction de la dette immobilière résiduelle après la vente de la résidence principale ou de l'effacement partiel des créances. Une telle mesure doit être combinée à au moins une mesure imposée.
Les mesures imposées et recommandées peuvent être contestées par les parties pendant un délai de quinze jours qui suit leur notification devant le juge d'instance.

Le rétablissement personnel

Si la situation financière du débiteur ne permet pas d'apurer le passif en utilisant les autres mesures, la commission considère que la situation est irrémédiablement compromise.
Dans ce cas, le dossier est transmis au juge d'instance qui doit décider de la mise en place ou non de la procédure de rétablissement personnel.

L'effacement de toutes les dettes

Le rétablissement personnel a pour conséquence l'effacement de toutes les dettes, à l'exception des dettes alimentaires, des amendes ou dommages et intérêts alloués à une victime et des dettes payées par une caution. Le surendetté est alors inscrit au FICP pendant cinq ans. S'il possède des biens, une procédure de liquidation judiciaire est mise en place et les biens sont vendus dans un délai de douze mois afin d'apurer tout ou partie des dettes. À l'issue des opérations, le juge rend un jugement de clôture dont il peut être fait appel. Un suivi social peut être ordonné pour aider le surendetté à mieux gérer son budget à l'avenir. ■

Thierry Deschanels

Cas pratique

Bien placer un prix de vente démembré

Lors de la vente d'un bien immobilier démembré, le nu-propriétaire et l'usufruitier doivent s'entendre sur l'utilisation du prix de vente.

M. Blanc est usufruitier d'un immeuble dont son fils a la nue-propriété. Il souhaite le vendre à l'occasion du départ de son locataire. Cela ne sera possible qu'avec l'accord de son fils qui, d'ailleurs, est prêt à donner son autorisation. Il leur reste à s'entendre avant la vente sur l'utilisation des deniers démembrés à venir.

La répartition du prix de vente

Le principe est la répartition du prix de vente entre l'usufruitier et le nu-propriétaire selon la valeur respective de leurs droits. Dans ce cas, le démembrement de propriété cesse : chacun dispose d'une quote-part en pleine propriété du prix de vente. Cette solution n'est pas retenue puisqu'elle n'est pas conforme à l'objectif de M. Blanc. Souhaitant maintenir son train de vie, les revenus procurés par cette quote-part ne lui paraissent pas suffisants. Deux autres solutions s'offrent à eux.

La constitution d'un quasi-usufruit

La totalité du prix de cession sera remise entre les mains de M. Blanc. Celui-ci pourra disposer librement des fonds et les investir dans un bien de son choix dont il sera plein propriétaire, à seule charge pour lui de restituer, à son décès, un capital équivalent au nu-propriétaire.
Le nu-propriétaire dispose donc d'un droit de créance contre le quasi-usufruitier. Ce droit à restitution ne pourra toutefois s'exercer qu'à condition que la succession de ce dernier comprenne des biens suffisants. Dans le cas contraire, le droit du nu-propriétaire sera réduit à néant. Cette solution peu protectrice des intérêts du nu-propriétaire n'est donc pas retenue par M. Blanc.

Le remploi en démembrement de propriété

Un ou plusieurs nouveau(x) bien(s) sont acquis aux noms de l'usufruitier et du nu-propriétaire.
Cette solution permet de :
- maintenir les droits de l'usufruitier ; celui-ci a droit à la jouissance et aux revenus du nouveau bien,
- sauvegarder les droits du nu-propriétaire ; toute cession du bien requiert, en effet, l'accord conjoint de l'usufruitier et du nu-propriétaire. Au décès de M. Blanc, son fils deviendra plein propriétaire du bien en franchise d'impôt.

Le choix des supports

Père et fils décident de remployer le prix de vente démembré sur deux supports financiers susceptibles de procurer des revenus.

Les parts de SCPI

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Cet investissement permet de profiter d'un patrimoine immobilier diversifié et d'éviter les soucis liés à une gestion directe. M. Blanc, usufruitier des parts de SCPI, percevra des revenus trimestriels essentiellement constitués de loyers.
Il est à noter que cet investissement s'envisage sur le long terme, c'est-à-dire sur une durée supérieure à dix ans, et qu'il ne présente pas de garantie en capital.

Le contrat de capitalisation

Afin de compléter les revenus de M. Blanc, une partie des fonds est utilisée pour souscrire en démembrement de propriété un contrat de capitalisation libellé en euros. Les contrats de capitalisation relèvent, comme les contrats d'assurance-vie, de la réglementation du Code des assurances et présentent les mêmes caractéristiques financières que ceux-ci. Toutefois, à la différence du contrat d'assurance-vie, la notion d'aléa reposant sur la vie de l'assuré reste étrangère au contrat de capitalisation, qui constitue donc un pur produit d'épargne.

Les contrats de capitalisation libellés en euro

Les contrats en euro – comme les contrats d'assurance-vie libellés en euro – la garantie du capital et d'un taux minimum de revalorisation assorti d'une participation aux bénéfices. Ces résultats restent acquis au souscripteur, quels que soient les résultats financiers futurs du contrat.
Ils bénéficient en outre de la volonté des pouvoirs publics de garantir la sécurité financière des épargnants (définition stricte des placements autorisés à l'assureur, obligation d'une grande diversité de titres et de sociétés émettrices, exclusion d'actifs à caractère trop spéculatif).

Un support se prêtant au démembrement

Les conditions générales du contrat retenu doivent prévoir que l'usufruitier puisse recevoir sous sa seule signature l'excédent de la valeur de rachat par rapport au montant net investi. ■

Union notariale financière

Salariés

La modification de la relation contractuelle

Si l'employeur peut imposer de nouvelles conditions de travail au nom de son pouvoir de direction, il ne peut modifier le contrat de travail qu'avec l'accord exprès du salarié.

Les modifications aux dispositions contractuelles peuvent concerner les conditions d'exécution du contrat (étant entendu que depuis 1996 la jurisprudence a abandonné la notion de modification substantielle), ou le contrat lui-même.

» La modification des conditions de travail

Lorsqu'il procède au changement d'un élément affectant les conditions de travail du salarié, l'employeur ne fait qu'exercer son pouvoir de direction *(Cass. soc., 17 octobre 2000)*. Le consentement du salarié n'est pas requis. Présumé exercer ce pouvoir de bonne foi, l'employeur n'a pas à justifier sa décision. En cas de contentieux, il revient au salarié de prouver que la décision contestée a été prise pour des raisons étrangères à l'intérêt de l'entreprise *(Cass. soc., 3 octobre 2007)*.

Protection des libertés

La jurisprudence recherche toutefois si l'atteinte éventuelle au droit à une vie personnelle et familiale peut être justifiée par la tâche à accomplir et est proportionnée au but recherché *(Cass. soc., 14 octobre 2008)*. La Cour précise que « *sauf atteinte excessive au droit du salarié au respect de sa vie personnelle et familiale ou à son droit au repos, l'instauration d'une nouvelle répartition du travail sur la journée relève du pouvoir de direction de l'employeur* » *(Cass. soc., 3 novembre 2011)*.

Cas particulier des salariés protégés

« *Aucune modification de son contrat ou de ses conditions de travail ne peut être imposée à un salarié protégé* » *(Cass. soc., 11 février 2009)*. Son accord doit donc être sollicité avant toute mise en œuvre d'un changement. S'il refuse, l'employeur doit poursuivre le contrat aux conditions antérieures ou saisir l'autorité administrative d'une demande d'autorisation de licenciement *(Cass. soc., 15 février 2006)*.

Formalisme s'imposant à l'employeur

▪ **Conventions collectives ou contrats :** ils peuvent, notamment en cas de mobilité géographique, imposer une information préalable, des délais, des dédommagements. S'il ne s'y conforme pas, l'employeur assume les conséquences de la rupture du contrat *(C. soc., 13 octobre 2004)*.

▪ **Délai de prévenance :** la jurisprudence peut imposer le respect d'un délai pour éviter une mutation brusque. Douze jours ont été jugés suffisants pour informer un chef de chantier de son détachement provisoire sur un chantier éloigné de sa région *(Cass. soc., 15 mars 2006)*.

▪ **Raison disciplinaire :** la jurisprudence *(Cass. soc., 11 juillet 2001)* admet une mutation décidée à titre disciplinaire en application d'une clause de mobilité. Les règles en vigueur en matière disciplinaire doivent être respectées (entretien préalable…).

▪ **Temps partiel :** il est obligatoire de définir les cas et la nature des modifications envisagées dans la répartition de l'horaire initialement prévue au contrat. Un délai de prévenance de sept jours minimum s'impose avant la modification de l'horaire de travail *(Code du travail, articles L 3123-21 et L 3123-22)*.

▪ **Modification collective de l'horaire ou du lieu de travail :** préalablement à tout changement collectif en la matière, une double concertation s'impose : celle du comité d'entreprise et celle du CHSCT lorsque le changement est important.

» La modification du contrat de travail

Lorsque la modification du contrat de travail est nécessaire, pour modifier par exemple la qualification du salarié ou la durée du travail stipulée au contrat, le consentement du salarié est obligatoire.

La simple exécution du contrat de travail aux conditions modifiées par l'employeur ne saurait valoir acceptation des nouvelles conditions *(Cass. soc., 8 octobre 1987)*. Face au refus du salarié, il incombe à l'employeur de maintenir les conditions antérieures du contrat ou de tirer les conséquences du refus, un consentement exprès étant indispensable à la validité juridique de la modification *(Cass. soc., 9 novembre 2011)*.

Le salarié qui se voit opposer une modification unilatérale de son contrat de travail est fondé à se considérer licencié *(Cass. soc., 13 octobre 2011)*.

Même lorsque la modification résulte d'une sanction disciplinaire, il est indispensable que le salarié les accepte expressément par avenant écrit au contrat de travail *(Cass. soc., 16 juin 1998)*.

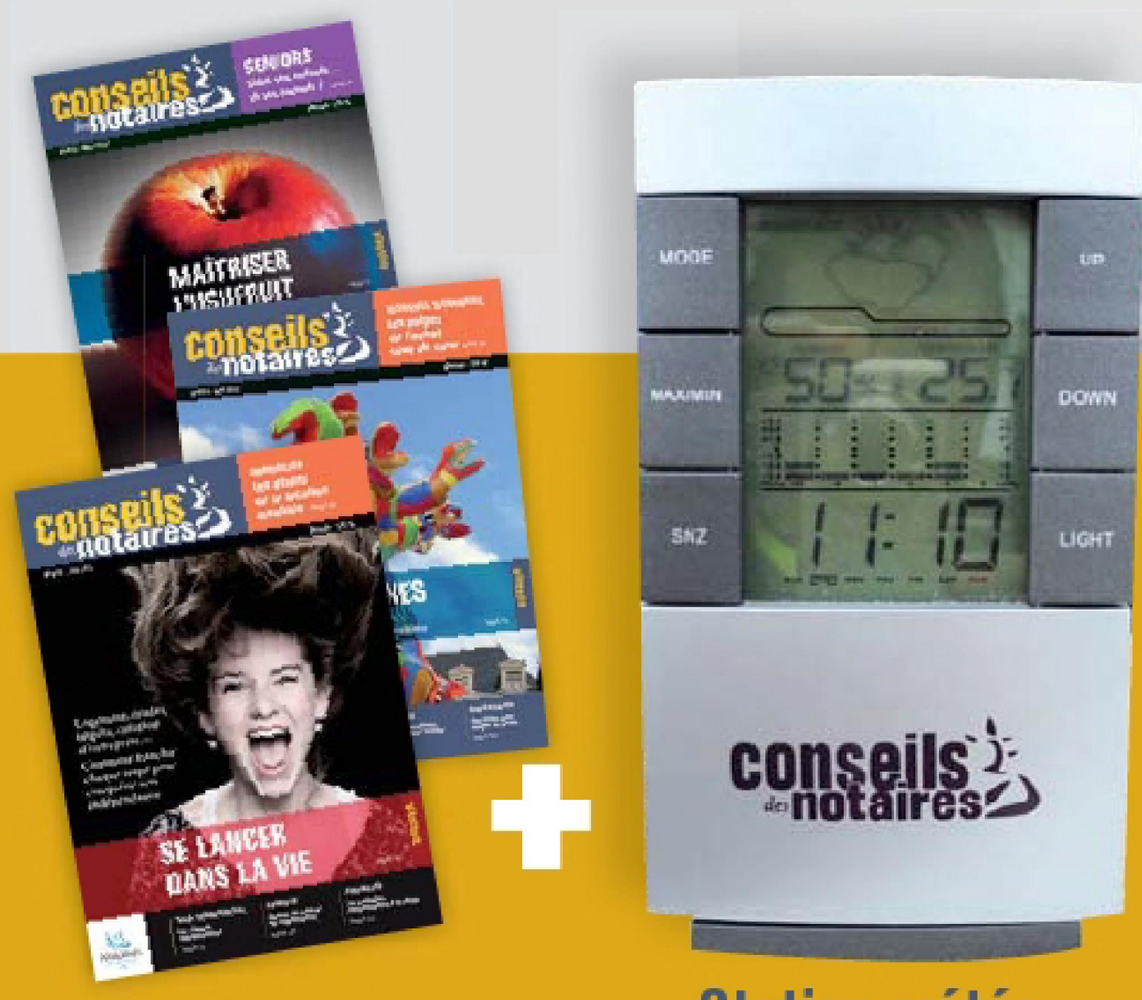
Une restriction toutefois : les salariés ne peuvent renoncer aux droits qu'ils tiennent de l'accord collectif par le contrat de travail *(Cass. soc., 13 novembre 2001)* ; « doivent être considérés comme nuls les avenants aux contrats de travail comportant renonciation aux dispositions d'un accord d'entreprise » *(9 juin 2004)*. ■

Michel Gros

Motif économique

Une procédure particulière vise les modifications des seuls éléments essentiels du contrat pour motif économique *(Code du travail, article L 1233-3)*. L'employeur doit en faire la proposition au salarié par lettre recommandée avec AR l'informant qu'il dispose d'un mois pour refuser. À défaut, le silence vaut acceptation *(Cass. soc., 16 novembre 2007)*.

Abonnez-vous
à *Conseils des Notaires*
pour éclairer vos choix et
prendre les bonnes décisions.



11 numéros + Station météo multifonction

Abonnez-vous
et recevez cette station météo pour 5 € de plus

pour 39,80 € par an

au lieu de ~~62,90 €~~

= 42,90 + 20 € (prix station météo)

Bulletin d'abonnement

À renvoyer dans une enveloppe affranchie à : *Conseils des Notaires*, BP 90006, 59718 Lille CEDEX 9

☐ **Oui,** je souhaite profiter de cette offre réservée aux nouveaux abonnés pour recevoir *Conseils des Notaires* pendant 1 an (11 numéros) et une station météo pour 39,80 € seulement. [METEO419]

☐ Je m'abonne, sans la station météo, à *Conseils des Notaires* pour seulement 34,80 € (au lieu de 42,90 €) soit près de 20 % de réduction. [CON419]

Mon règlement :

☐ par chèque (à l'ordre de Publi.not)

☐ par carte bancaire

N° CB : ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_

expire fin : ⌊_⌊_ ⌊_⌊_

Date et signature (obligatoire) :

Mes coordonnées :

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_ Ville : _____

Adresse mail : _____

Offre valable en France métropolitaine réservée aux nouveaux abonnés et valable jusqu'au 31/12//2012. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. Par notre intermédiaire, ces données pourraient être communiquées à des tiers, sauf si vous cochez la case ci-contre. ☐

En terre bordelaise

Petits et grands crus notariés

Exceptionnel par son ancienneté et sa quasi-exhaustivité, le minutier des notaires de Gironde attire un large public. Immersion dans ses magasins et sa salle de lecture, en compagnie de ceux qui le font vivre au quotidien.

© Archives départementales de Gironde

Dessin d'une machine imaginaire, suite à une expérience mesmérienne menée à Langon en 1785-1786.

Acte et sa plume retrouvés en 2009 dans les minutes de Maître Amanieu, notaire à Sainte-Radegonde.

Le contrat de mariage d'un marchand juif de Bordeaux, rédigé en hébreu sur parchemin en 1760.

Du Nord au Sud de la France, les fonds d'archives cachent de véritables trésors ! Le minutier des notaires de Gironde rassemble ainsi tous les actes passés devant notaire dans les offices du département depuis le Moyen Âge : des millions de pages manuscrites, relatives aussi bien à des personnages célèbres qu'à des anonymes, témoignant d'une époque ou d'un événement. Elles remplissent déjà 6 000 mètres linéaires dans les quatre magasins, flambant neufs, du minutier de Bordeaux. Exceptionnel, celui-ci s'avère presque complet depuis le XVe siècle pour Bordeaux et ses environs et depuis le XVIIe siècle pour les zones rurales de Gironde.

« Suite à la promulgation de la loi du 15 juillet 2008 et de son décret d'application du 17 septembre 2009, les notaires ont désormais l'obligation de verser aux centres d'archives départementales, les minutes et les répertoires de plus de 75 ans conservés dans leurs offices », rappelle Pascal Geneste, conservateur en chef du patrimoine au sein de la direction des Archives de Gironde. *« Nous avons ainsi conçu un tableau de bord à partir de l'état des fonds, qui nous permet de relancer la collecte par ordre de priorité, grâce à l'évaluation des volumes transmis et à transmettre pour chaque étude »*, continue Marc Vignau, conservateur du patrimoine.

Du cas par cas

Faire respecter la loi afin d'éviter que des documents anodins ou importants ne disparaissent accidentellement lors de déménagements ou de sinistres est l'affaire de Sylvie Porcheron et Florence Petiteville, en charge des archives notariales au service Collecte et traitement.

« Notre rôle, en accord avec les instances notariales, consiste à rappeler aux notaires l'obligation de contribuer à cette démarche de préservation, de conservation et de valorisation des actes auprès des centres d'archives publiques. Il s'agit donc d'un réel travail de persuasion et de conviction puisqu'il nous revient de contacter chaque notaire afin de l'accompagner dans son prochain versement et de définir avec lui le calendrier le plus adapté à sa situation », insiste Sylvie Porcheron.

Pour mener à bien leur mission, les deux agents n'ont d'autre choix que de faire du cas par cas, ce qui crée, de temps en temps, d'excellentes surprises. *« Nos visites des études font parfois resurgir des actes d'une valeur historique, culturelle ou humaine inestimable qui, pourtant soigneusement rangés et conservés par les notaires, n'avaient pas été identifiés ou repérés comme tels. Il y a quelques mois, un notaire a par exemple exhumé les minutes du XVII^e siècle d'un célèbre village du Médoc réputées perdues pour les Archives départementales. Le puzzle a soudain pu être parfaitement reconstitué »*, relève Florence Petiteville. Pas question, néanmoins, pour les deux agents de se lancer dans le traitement immédiat des archives collectées.

De la vérité historique à la preuve administrative

Arrivées sur le quai de déchargement des Archives départementales où elles sont immédiatement prises en charge par le service logistique, les boîtes de minutes et de répertoires sont rentrées en magasins. Elles y reçoivent alors un numéro de versement (le numéro de l'année et un numéro d'ordre) puis une cote (sous-série 3E en Gironde pour les archives notariales), laquelle est ensuite reportée sur les boîtes de conservation définitives alignées dans les travées.

À l'autre bout de la chaîne, *« les archives notariales sont consultées, au quotidien, par des universitaires, des écrivains ou historiens locaux, des généalogistes professionnels ou amateurs, mais aussi et surtout par de nombreux citoyens à la recherche de documents administratifs pour faire valoir leurs droits vis-à-vis de leurs voisins, tel des titres de propriété pour établir la réalité d'une servitude, d'un droit de passage ou de puisage »*, précise Christian Dubos, responsable de la salle des inventaires.

Il s'avère, en fait, assez facile de trouver un contrat de mariage (comme celui de Montesquieu, en 1715) ou un testament (comme celui, daté de 1605, de Blaise de Gascq, le fondateur de la chartreuse de Bordeaux) lorsque le demandeur connaît le nom du notaire concerné. À défaut, la recherche peut s'effectuer à partir de la base « Notaires » du site internet des Archives de Gironde, ou aussi de leurs répertoires dématérialisés. *« Clef d'accès aux minutes, ces répertoires font depuis plusieurs années l'objet d'une grande opération de numérisation qui couvre déjà, à de rares exceptions près, tous les notaires de Bordeaux intra-muros avant la Révolution »*, explique Marc Vignau. Et le conservateur du patrimoine de conclure : *« Le notaire était autrefois l'unique officier public à des kilomètres à la ronde. C'est dire que les actes notariés constituent une source de renseignements inestimable sur la vie quotidienne des villes et des campagnes. »* ■

Florence Ganivet

Vrai ou faux ?

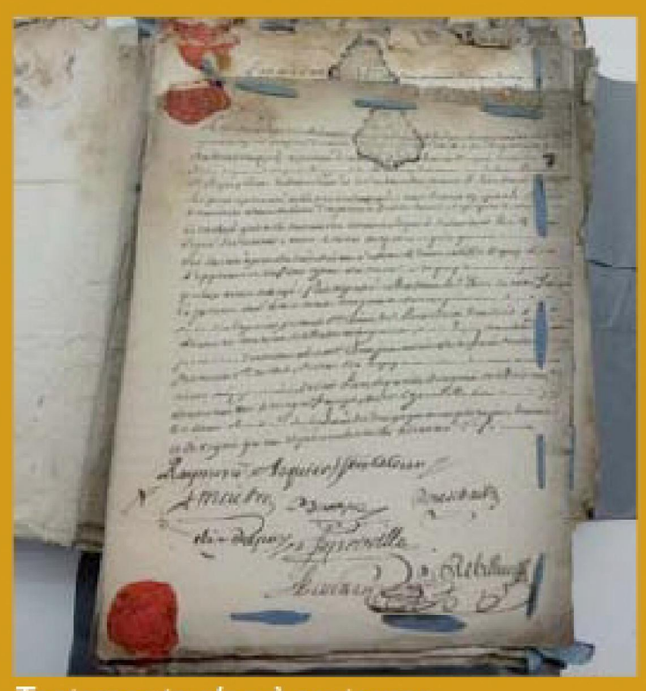
	Vrai	Faux
1→ La corporation des notaires de Bordeaux a été instituée par Henri IV.	☐	☐
2→ La capitale de la Gironde comptait plus de 55 offices au XVII^e siècle.	☐	☐
3→ Les archives notariales représentent 1% des archives départementales de Gironde.	☐	☐
4→ Les Archives départementales de Gironde font partie des plus grandes en France.	☐	☐
5→ Le minutier abrite un acte de notoriété concernant le peintre Goya.	☐	☐

Réponses

1 → Faux. La corporation des notaires de Bordeaux a été instituée par François Ier en 1520.
2 → Vrai. En 2012, Bordeaux ne compte plus que 25 offices.
3 → Faux. Les archives notariales représentent 10 % des archives départementales, occupant 4 des 60 magasins du site du cours Balguerie-Stuttenberg.
4 → Vrai. Après Paris, les archives de Gironde constituent l'un des centres les plus importants avec ceux de Marseille et Lyon.
5 → Vrai. Dressé après la mort de Goya, en langue espagnole, cet acte de notoriété comporte une traduction en français et le sceau du consulat de France en Espagne.

Photos Florence Ganivet

En salle de lecture.



Testaments clos à restaurer.

Conditionnement sur mesure pour un registre de l'an 1644.

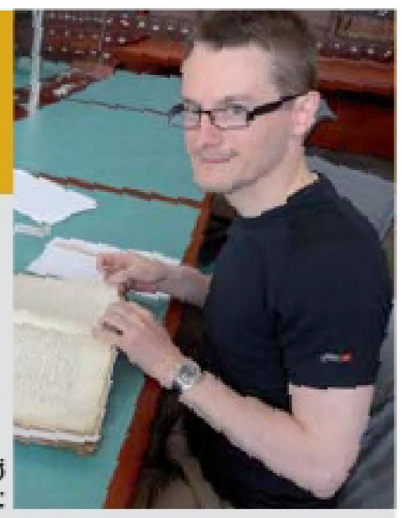
Archives départementales de Gironde

72-78 cours Balguerie-Stuttenberg
33300 Bordeaux
Tél. : 0556996600
Site Internet : http://archives.gironde.fr

Florence Petiteville, Marc Vignau et Sylvie Porcheron.

TÉMOIGNAGE

Frédéric VILLIER, généalogiste amateur


F. G.

« Parisien d'adoption mais Girondin d'origine, je profite régulièrement de mes vacances à Bordeaux pour effectuer des recherches sur mes aïeux aux Archives départementales. Voilà près de vingt ans que j'ai commencé l'arbre généalogique de ma famille à partir de vieux papiers rangés dans un panier. La généalogie est, peu à peu, devenue une passion !

Mes recherches se concentrent sur la Gironde, tout en débordant sur la Charente, la Charente-Maritime et les Hautes-Pyrénées. J'ai déjà réussi à remonter jusqu'en 1500 sur certaines branches. Mais la tâche s'avère complexe, car plusieurs branches de ma famille portent le même nom, et les constats de consanguinité sont nombreux !

Je consulte à chaque fois les liasses des notaires : des baux, des quittances, des actes d'achat ou de vente, des contrats d'apprentissage, des partages, des successions, des contrats de mariage… En fait, tous les actes de la vie courante. Ils se révèlent extrêmement instructifs sur le rang social de la personne concernée et livrent des anecdotes complètement inattendues.

« Grâce aux minutes, j'ai retrouvé la trace de mes aïeux »

Je complète également mes investigations avec les séries juridictionnelles qui relatent parfois des procès très surprenants devant les tribunaux de la région.

Afin d'optimiser ma présence sur place, je prends beaucoup de photos mais peu de notes, puis je dépouille l'ensemble chez moi. On s'habitue assez vite à déchiffrer l'écriture ancienne. » ■

Propos recueillis par F. G.

Glossaire

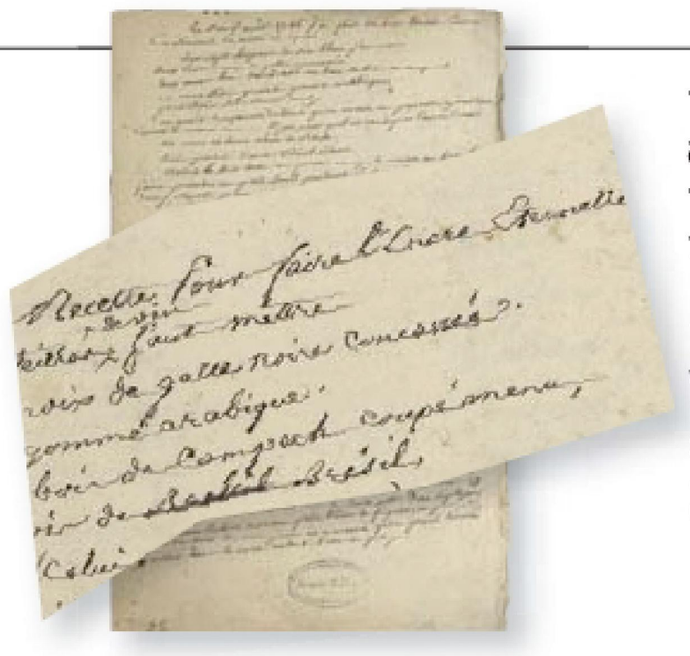
- **Bordereau de versement :** liste des documents remis à un service d'archives.
- **Centre d'archives (ou dépôt) :** ensemble des magasins d'un service d'archives.
- **Cote :** ensemble de lettres et de chiffres servant à classer un dossier dans sa série.
- **Délai de communication :** période légale au terme de laquelle un document d'archives devient librement communicable au public.
- **Épi :** ensemble de travées juxtaposées.
- **Magasin :** local de conservation.

F. G.

- **Mètre linéaire :** unité de mesure correspondant à un mètre de documents d'archives posés sur une tablette.
- **Récolement :** opération consistant à dresser la liste des documents contenus dans un dépôt et à les y localiser.
- **Tablette :** étagère fixée entre deux montants.
- **Travée :** ensemble de tablettes superposées.
- **Versement :** opération administrative par laquelle des archives sont transférées du service qui les a rassemblées ou produites au service d'archives départementales qui doit les conserver.

Comment fabriquer son encre

Cette recette inédite a été consignée par Maître Bonnet, notaire à Castelnau, à la fin de son répertoire.

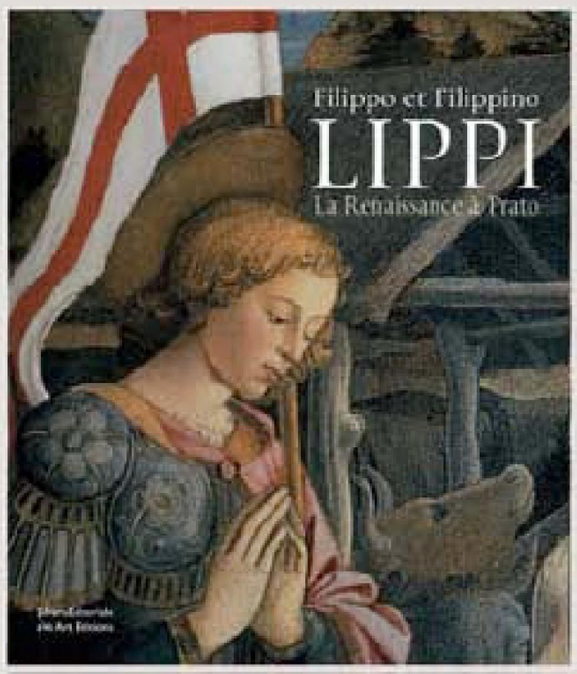

© Archives départementales de Gironde

La page du répertoire notarial où figure cette recette inattendue.

« Le neuf août 1786 j'ai fait de très bonne encre en suivant la recette ci-après.
Sur sept chopines de vin blanc j'ai mis
Deux livres noix de galle concassée
Deux onces bois de Brésil ou bien de bois de Campech [Campeche]
Une once trois quarts gomme arabique
Pour trois sols sucre candy [candi]
Un quart couperose calsiné [calciné] qu'on écrase un peu avec un marteau
Ensuite le mettre dans un linge pour qu'il ne rende pas l'encre crasse
Une once et demi alun de roche
Trois quarts d'once vitriol blanc
Mettre le tout dans un piché [pichet] verny [verni], le mettre au feu, lui faire prendre un petit bouil [bouillon] pendant environ deux heures et demy [demie], sans le presser, ensuitte [ensuite] l'otter [ôter] du feu, le laisser rafroidir [refroidir]
Quelques années après j'ai fait de l'encre avec les mêmes drogues, mais au lieu de vin blanc j'ai mis du rouge, et au lieu de bois de Brésil j'ai mis du bois de Campech [Campeche] et l'encre a été très bonne. » ■

LE COMPTOIR DES BEAUX LIVRES

La rédaction a sélectionné pour vous quatre ouvrages de référence conçus pour tous les amateurs d'art, qui apprécieront une très grande qualité de reproduction, à des prix très attractifs.



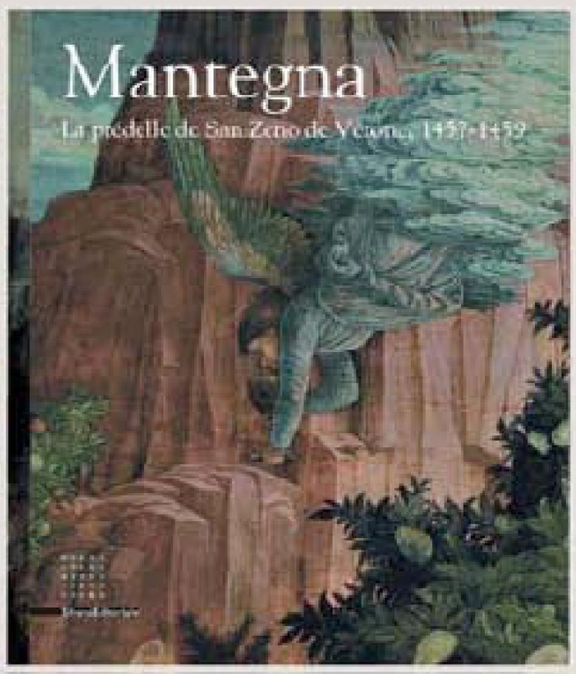
Filippo et Filippino Lippi

La Renaissance à Prato

Sous la direction de
Maria Pia Mannini,
Cristina Gnoni Mavarelli

24 x 28 cm 240 pages, 80 illustrations en couleur, broché avec rabats. 34,00 €

L'ouvrage rassemble une soixantaine de tableaux et sculptures du XIVe au XVIe siècle provenant du musée municipal de Prato, situé dans le Palais Pretorio. L'occasion unique de découvrir le riche patrimoine artistique de cette cité qui fut, sans conteste, un important foyer artistique durant cette période grâce notamment aux nouveautés stylistiques initiées par Filippo, puis Filippino Lippi lors de leurs séjours respectifs à Prato. ■

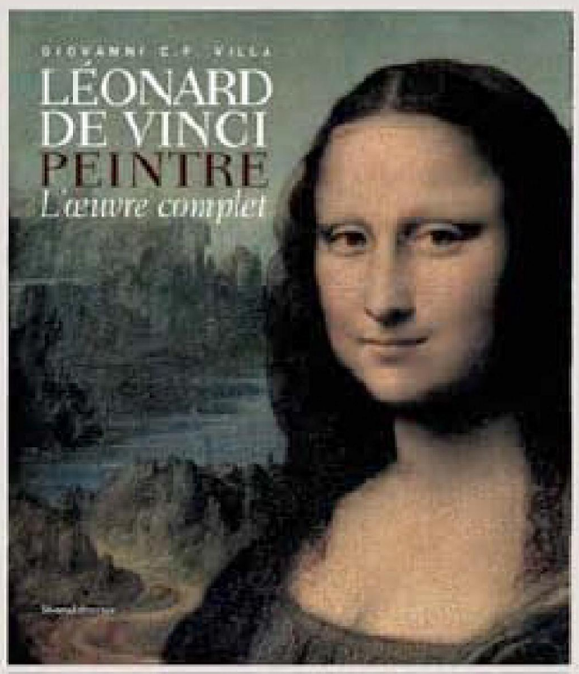


Mantegna

La prédelle de San Zeno de Vérone – 1457-1459

23 x 28 cm. 80 pages, 34 illustrations en couleur, broché avec rabats. 15,00 €

En 2009, pour la première fois, le musée du Louvre accepte de prêter au musée des Beaux-Arts de Tours son panneau d'Andrea Mantegna La Crucifixion pour offrir au public la reconstitution de la prédelle du retable de San Zeno de Vérone – transportée à Paris en 1797 et séparée en 1806 –, une des réalisations les plus audacieuses et les plus complexes dans la carrière du jeune Mantegna à la veille de son départ pour la cour des Gonzague à Mantoue. Préfacé par Dominique Thiébaut, conservateur général au département des Peintures du musée du Louvre. ■



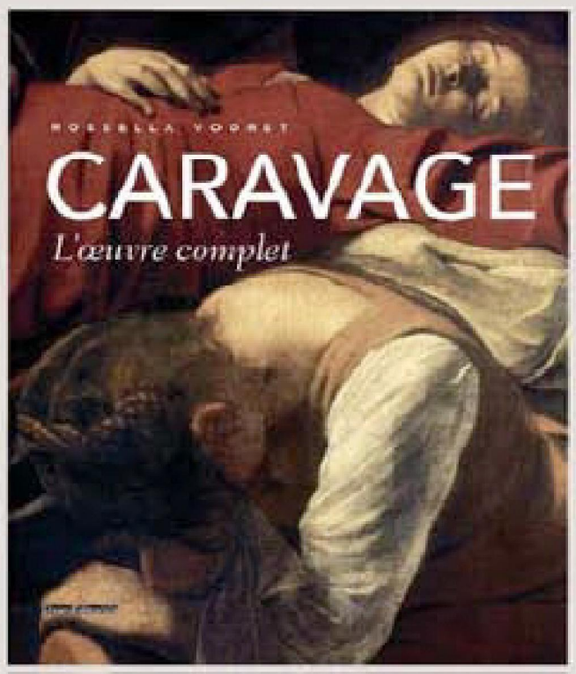
Léonard de Vinci

Peintre – L'œuvre complet

Sous la direction de Giovanni Villa

24 x 28 cm, 208 pages, 80 illustrations en couleur, broché avec rabats. 35,00 €

En un siècle, le Quattrocento, où les images atemporelles dominent dans la représentation de la figure humaine Léonard de Vinci travaille à la définition d'un modelé qui, grâce à la lumière et aux couleurs, restitue au visage ses trois dimensions et dissout la rigueur de la perspective dans le fondu du paysage. Une aventure humaine, artistique et intellectuelle présentée de façon exhaustive grâce à une analyse complète et mise à jour de l'œuvre pictural de Léonard de Vinci, accompagnée d'un spectaculaire ensemble iconographique. ■



Caravage

L'œuvre complet

par Rossella Vodret

24 x 28 cm, 216 pages, 150 illustrations en couleur, broché avec rabats. 35,00 €

La peinture de Michelangelo Merisi dit Caravage (Milan, 1571 – Porto Ercole, 1610) eut un si vaste écho qu'elle détermina, selon le jugement de la critique moderne, un véritable « tournant révolutionnaire » dans la culture artistique italienne, mais aussi européenne. Ce livre retrace la vie de l'artiste au milieu des lumières et des ombres, de l'étonnement et du scandale, en proposant les œuvres que la critique reconnaît unanimement comme autographes en se fondant sur des découvertes documentaires réalisées au cours des dernières années. ■

BON DE COMMANDE à retourner avec votre réglement à Publi.not, le comptoir des Beaux livres

Titre	Référence	Prix	Quantité	Total
Mantegna	MANT	15 €		
Léonard de Vinci	VINC	35 €		
Filippo et Filippino Lippi	LIPP	34 €		
Caravage	CARA	35 €		
Participation forfaitaire aux frais de port				8 €
TOTAL DE MA COMMANDE				

☐ Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom, Prénom .....

Adresse .....

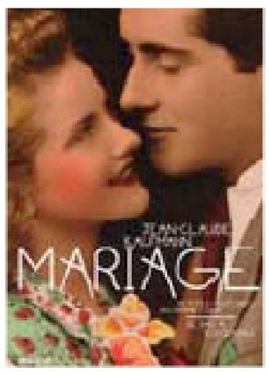
.....

Code postal ..... Ville .....

Bon de commande à retourner à :
Publi.not, 44 rue du Général-Foy, 75008 Paris
Contact : 01 40 82 00 36

Conseils 419

Un premier ouvrage sur le « plus beau jour de la vie », un deuxième sur le poids des secrets de famille, un troisième sur la chasse au gaspillage énergétique. Voici notre sélection de livres du mois.

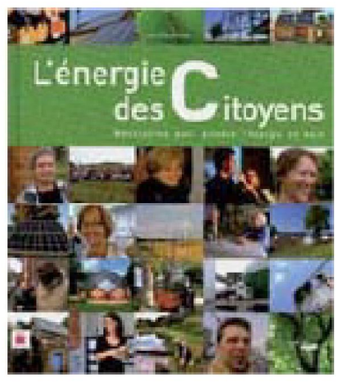


Mariage – Petites histoires du grand jour. De 1940 à aujourd'hui

Jean-Claude Kaufmann

Éditions Textuel. 180 pages. 39,90 €.

Voici un très bel album sur les 1 001 histoires du mariage. Peut-être fera-t-il poindre, chez le lecteur, une note de nostalgie ou une once d'envie ? En le feuilletant, damoiseaux et damoiselles décideront peut-être même de convoler en justes noces. À chacun sa recette du bonheur au travers de cette galerie d'images et de cette série de témoignages signée par le sociologue Jean-Claude Kaufmann. Racontée par des mariés, cette immersion inédite dans l'intimité et l'intensité de cette journée exceptionnelle montre que si les comportements évoluent, l'institution du mariage demeure de génération en génération. Amusant et émouvant. ■



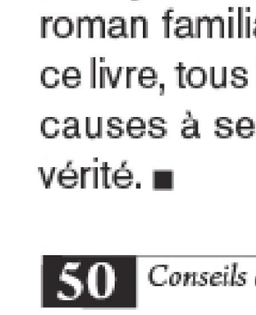
L'énergie des citoyens – Mobilisation pour prendre l'énergie en main

Loïc Chauveau

Éditions Le Cherche Midi. 128 pages. 30 €.

Fini le gaspillage énergétique ! Alors, on isole les murs, on double les vitrages et on troque la voiture pour le bus. Dans le même temps, éoliennes et panneaux photovoltaïques poussent un peu partout sur le territoire. Les Français ont bien compris qu'ils doivent se préparer à une énergie plus rare et plus chère. D'où l'essor d'actions citoyennes, pour faire des économies mais aussi pour préserver l'environnement. C'est l'émergence de ce mouvement responsable que relate cet ouvrage, autour des réseaux d'entraide, des projets coopératifs et des espaces sociaux. Très instructif. ■

Sélection de Florence Ganivet



Les nouveaux secrets de famille. Les comprendre pour s'en libérer !

Élisabeth Horowitz

Ixelles éditions, 304 pages. 19,90 €.

Peut-on réussir sa vie conjugale en sachant que l'on porte le prénom de la maîtresse de son père ou du premier amour de sa mère ? Quelle surprise ou quel choc d'apprendre, par une confidence, être né d'une procréation médicalement assistée ou d'un viol. Élisabeth Horowitz est spécialisée, depuis plus de vingt ans, dans l'étude et l'analyse de l'arbre généalogique et du roman familial. Elle nous présente, dans ce livre, tous les aspects du secret, de ses causes à ses conséquences. Criant de vérité. ■

La clé des mots

Étude, bureau, office

D.R.

Alors que, traditionnellement, on attribue sans y réfléchir le nom d'*étude* de *notaire* à l'organisme auquel on s'adresse pour régler une succession, l'achat d'un appartement, les formalités d'une adoption, on hésiterait peut-être à lui donner le nom de *bureau*, qui pourtant recouvrirait bien les mêmes fonctions, tout comme celui d'*office*, qui est peut-être un peu plus solennel.

Ces trois noms sont d'origine latine, mais chacun a connu des évolutions différentes au cours de son histoire.

Avec le nom *étude*, il faut savoir que le mot latin *studium* dont il est issu est dérivé du verbe *studeo* « avoir du goût pour quelque chose ». Ce verbe ayant été appliqué au penchant pour les lettres à l'époque impériale, il a abouti tout naturellement au sens nouveau que nous lui connaissons, « étudier ». Et, en français, c'est par métonymie qu'a été créée la dénomination *étude de notaire*, pour désigner la charge de notaire. Étymologiquement, une *étude de notaire* réunit donc en principe tous les éléments permettant de bien connaître une affaire, et donc de la régler au mieux.

Rien d'aussi intellectuel à l'origine du nom *bureau*, qui est beaucoup plus prosaïque, puisqu'il est à mettre en relation avec *bure*, le nom d'une étoffe qui, au XIIIe siècle, a servi à recouvrir toutes sortes de meubles, et en particulier les tables à écrire, et qui a connu une bien plus longue histoire. Au XVIe siècle, *bureau* est passé de la désignation d'une « étoffe recouvrant une table à écrire », au nouveau sens de « table à écrire », pour s'appliquer aussi, au XVIIe siècle, à la pièce où se trouve cette table. Depuis lors, *bureau* peut aussi faire référence à la notion moins matérielle que l'on identifie dans le Bureau d'une association, ou encore celle, beaucoup plus secrète, d'un service de l'État (par exemple le *Deuxième Bureau*).

Enfin, *office* remonte au latin officium (anciennement *opficium*), lui-même formé sur *opus* « œuvre » et sur le verbe *facere* « faire » : il a pénétré en français dans la langue du droit public, où il a désigné les obligations d'une charge, les tâches d'un magistrat, puis les magistrats eux-mêmes. C'est seulement au XXe siècle que s'est développé, pour *office*, le sens de « lieu où se fait » ce travail, par l'intermédiaire de l'anglais. Mais cette fois, il s'agit d'un pseudo-anglicisme : plusieurs siècles auparavant, l'anglais avait lui-même emprunté ce mot au français. ■

Henriette Walter

Immobilier.notaires®

Notaires de France

Retrouvez toutes les annonces des notaires de France sur www.immobilier.notaires.fr : 70 000 annonces immobilières, tous types de biens confondus

GIRONDE (33) - Château au cœur d'un parc arboré de 5 hectares, dominant les vallons de l'Entre-Deux-Mers. Salon salle à manger de 160 m² environ, cuisine professionnelle, grande salle de sport, jacuzzi, 8 chambres dont une suite et salles de bain privatives, chauffage par le sol, belles dépendances non attenantes avec appartement : cuisine, salon, deux chambres et salle de bain. Piscine extérieure et tennis (2003). Source et anciens lavoirs. Ensemble rénové, prestations de qualités. Classe énergie : C.
■ **Prix : - 1 546 000 €** (EN* inclus)

SAUVAGNON (Pyrénées-Atlantiques, 64) - Maison de plain-pied de 130 m² comprenant un ensemble salon-salle à manger-cuisine (56 m²), trois chambres et terrain avec piscine. Classe énergie : C.
■ **Prix : 341 234 €** (EN* inclus)

GLOMEL (Côtes d'Armor, 22) - Maison de 102 m², 6 pièces, 4 chambres, jardin. Classe énergie : D.
■ **Prix : 130 104 €** (EN* inclus).

ORTHEZ (Pyrénées-Atlantiques, 64) - Ancien moulin sur 554 m² de jardin. Deux niveaux avec cour, atelier, remise et garage séparé séjour/salon avec balcon donnant sur le gave et cuisine ouverte aménagée, couloir, salle à manger/chambre ; étage : 3 chambres et une salle d'eau. Chauffage central gaz de ville (2000), assainissement neuf conforme, électricité refaite 2001. Classe énergie : D.
■ **Prix : 145 553 €** (EN* inclus)

LA ROCHELLE (Charente maritime, 17) - Propriété sur 1 ha en partie boisé (belle vue sur la campagne), piscine chauffée, puits, verger, chênes truffiers. Cheminées, boiseries : hall d'entrée, bibliothèque, séjour, salon, salle à manger, cuisine aménagée, équipée, lingerie. Étage : 4 chambres, salles de bains, garage (55 m²), terrasse, préau, bassin. Classe énergie : B.
■ **Prix : 882 643 €** (EN* inclus)

PARIS 17E ARRONDISSEMENT - Métro Villiers : studio au rez de chaussée donnant sur jardin d'une résidence - pièce principale baie vitrée, coin cuisine, salle de bains, wc ; actuellement loué 505 € hors charges. Classe énergie : en cours
■ **Prix : 191 899 €** (EN* inclus).

* Émolument de négociation hors frais de rédaction d'acte, d'enregistrement et de publicité foncière

Le site officiel de l'immobilier des notaires
www.immobilier.notaires.fr

LA LIGUE | DON MANUEL | DONATION | ASSURANCE-VIE | TESTAMENT

Transmissions à titre gratuit : l'essentiel en bref

Le droit français repose fondamentalement sur le principe de l'autonomie de la volonté. Encore faut-il que cette volonté soit à la fois éclairée et correctement exprimée.
Retrouvez la brochure, Les transmissions à titre gratuit, *qui traite de manière simple et illustrée des quatre modes de transmissions les plus usuels sur :* ***www.ligue-cancer.net***

Donner à la Ligue contre le cancer permet d'agir au quotidien et d'aider les personnes malades et leurs proches.

AGRÉÉE PAR COMITÉ DE LA CHARTE don en confiance

POUR EN SAVOIR PLUS :

legs@ligue-cancer.net - 01 53 55 24 00

CONTRE LE CANCER
LA LIGUE 101 comités
pour la vie

CHERCHER POUR GUÉRIR, PRÉVENIR POUR PROTÉGER, ACCOMPAGNER POUR AIDER

ENSEMBLE, CONSOLIDONS NOS LIENS

© Andy Ryan / Stone / Gettyimages - Conception graphique - Jean-Pierre Renard